



Convention d'Occupation Précaire du Camping de Confolens

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Commune de Confolens représentée par son Maire, Jean-Noël DUPRE, domicilié en cette qualité, Mairie, place Henri Coursaget, 16500 Confolens, dûment habilité par délibération du Conseil Municipal du 11 juillet 2017,
Ci-après dénommée « la commune »
D'une part,

ET

La SARL ESPRIT VERT représentée par M. Benjamin BALLE, domicilié au lieu-dit Les Ribières, 16500 Confolens
Ci-après dénommée «le Locataire »
D'autre part,

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIIT :

La commune de Confolens est propriétaire du terrain de camping des Ribières, situé au lieu-dit « Les Ribières»

La commune entend permettre à un exploitant d'occuper le terrain et les bâtiments afin d'y exercer, sous sa responsabilité et à ses risques et périls, des activités compatibles avec la destination du site, ce pour une durée de 6 mois.

Par la présente, la commune accepte de mettre le terrain de camping et les accessoires qui y sont décrits, à disposition du Locataire, qui s'engage à y exercer des activités conformes à la destination des lieux, et dans le respect des conditions prévues par la présente convention.

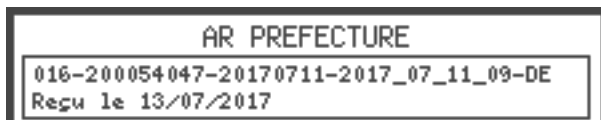
CECI AYANT ETE EXPOSE, LES PARTIES ONT CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de conférer au Locataire le droit d'occuper de manière privative et exclusive les biens visés à l'article 2, aux conditions ci-après décrites.

Cette occupation est exclusive de toute obligation de service public pour le Locataire qui reste entièrement libre de l'organisation des activités qu'il exerce, sous réserve du respect de la destination des lieux et des conditions ci-après exposées.

Le Locataire reste ainsi libre de définir les conditions de gestion -notamment tarifaires- du camping.



ARTICLE 2 – DESIGNATION DES BIENS MIS A DISPOSITION

Article 2-1 Le terrain

Le camping, créé en 1950 est situé au lieu-dit « Les Ribières ». Il est cadastré en section AC 61, 63 et 115, pour une superficie totale de 22 577 m² appartenant au domaine public communal.

Le terrain de camping comprend 150 emplacements destinés à l'accueil de campeurs, de camping-cars, caravanes et mobil-homes.

Article 2-2 Les bâtiments

Les bâtiments présents sur le terrain comprennent notamment, un bureau d'accueil, deux blocs sanitaires, une aire de jeux et une aire de service pour camping-car de 15 emplacements.

La consistance exacte des locaux et biens mis à disposition est décrite dans l'état des lieux prévu à l'article 3 ci-après et objet de l'annexe 2 à la présente convention.

L'ensemble des biens mis à disposition et décrit à l'annexe 2 à la présente convention demeure la propriété exclusive de la commune et doit lui être restitué en bon état d'entretien et de fonctionnement, au terme normal ou anticipé de la présente convention. A défaut, la commune pourra faire procéder à la réparation, au remplacement ou au renouvellement des biens, aux frais et risques du Locataire.

Article 2.3 – Les réseaux

Le plan des réseaux est annexé au présent cahier des charges.

Les sanitaires sont reliés au système d'assainissement collectif de la ville.

En cas d'intervention sur les réseaux, le Locataire devra obligatoirement tenir à jour les plans de réseaux et les remettre à la commune à l'expiration de la présente convention.

ARTICLE 3 – ETAT DES LIEUX

Un état des lieux des biens mis à disposition est établi de manière contradictoire dans les huit jours à compter de la notification de la présente convention au Locataire. Cet état des lieux sera annexé à la présente convention (annexe n° 2).

Le Locataire assurera la garde des biens mis à disposition à compter de la notification de la présente convention.

Le Locataire prend les biens mis à disposition dans l'état où ils se trouvent.

Il ne pourra élever aucune réclamation ni recours contre la commune pour quelque cause que ce soit, et notamment pour des raisons de mitoyenneté, de mauvais état des biens mis à disposition, du sol ou du sous-sol ou pollution ou même pour vice caché.

Un nouvel état des lieux contradictoire sera réalisé à la restitution des locaux à la commune, au terme normal ou anticipé de la présente convention.

La commune se réserve le droit de demander la remise en l'état initial des biens visés à l'article 2, et décrits aux annexes 1 à 2, au terme de la présente convention, à l'exception des dégradations des biens qui seraient exclusivement imputables à une usure et une utilisation normales.

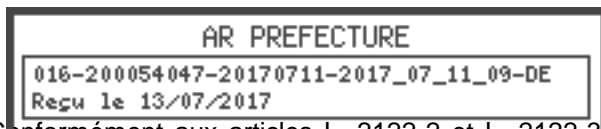
ARTICLE 4 – ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE

La présente convention est conclue pour une durée ferme de 6 mois à compter du 1^{er} juillet 2017, non renouvelable.

ARTICLE 5 – REGIME JURIDIQUE

Article 5.1 – Cadre juridique

La présente convention est exclusivement soumise au régime légal applicable aux conventions temporaires d'occupation du domaine public.



Conformément aux articles L. 2122-2 et L. 2122-3 du Code général de la propriété des personnes publiques, cette occupation présente un caractère précaire et révoquant.

La présente convention ne pourra en aucun cas avoir pour effet de conférer un quelconque droit réel sur les biens mis à disposition au profit du Locataire.

Pour l'ensemble des parcelles, y compris pour celles affectées aux activités annexes visées à l'article 6, le Délégué ne pourra en aucun cas se prévaloir des dispositions du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 relatif aux baux à usage commercial, industriel ou artisanal, et codifié sous les articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce.

L'application de toute disposition relative à la propriété commerciale, ou de toute autre disposition légale ou réglementaire susceptible de conférer un droit de maintien dans les lieux, ou tout autre droit, est exclue.

Tout aménagement que le Locataire souhaite apporter aux biens mis à disposition doit obligatoirement faire l'objet d'une autorisation préalable expresse et écrite de la commune.

Tout aménagement ou ouvrage qui serait réalisé sans autorisation sur les biens et parcelles mises à disposition, devra être enlevé sur demande de la commune au terme normal ou anticipé de la convention, ou deviendra alors sa propriété sans indemnité au profit du Locataire.

Article 5.2 – Caractère personnel de la mise à disposition des biens

Conformément à l'article L. 2122-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, l'autorisation d'occupation est accordée au Locataire à titre personnel.

Sauf accord préalable exprès de la commune, cette autorisation ne peut être cédée, transférée ou sous-louée sous quelque forme que ce soit, même partiellement, que ce soit à titre temporaire ou définitif, à un tiers, sous peine de résiliation dans les conditions prévues à l'article 11.

Toute modification du contrôle au sens de l'article L 233-3 du Code du commerce doit faire l'objet préalablement d'une autorisation de la commune, laquelle ne peut être refusée que si la modification envisagée est de nature à affecter la bonne exécution de la présente convention.

En l'absence de réponse de la commune dans les quinze jours suivant la notification, par lettre recommandée avec accusé de réception, du projet de modification dudit contrôle, l'accord de celle-ci est réputé acquis.

ARTICLE 6 – AFFECTATION

Les biens mis à disposition sont destinés exclusivement à l'exploitation du camping et à l'exercice d'activités annexes en liaison directe avec l'exploitation du camping.

A cet égard, dans le cadre du présent contrat d'occupation, est considéré comme une activité annexe en liaison directe avec l'exploitation du camping, la commercialisation de mobil-home, abris, palissades et autres mobiliers de jardin.

L'exercice de toute autre activité que celles expressément autorisées par le présent article est soumis à une autorisation expresse préalable et écrite de la commune. La commune pourra demander tout justificatif ou renseignement sur l'activité envisagée, pour s'assurer de sa conformité avec la destination des lieux, avant d'accorder son autorisation.

Le Locataire est entièrement et exclusivement responsable de la définition, de l'organisation et du déroulement, de toute activité et manifestation qu'il entreprend sur les biens mis à sa disposition. La commune ne peut s'immiscer dans la gestion des biens mis à disposition.

Le Locataire doit obtenir l'ensemble des autorisations nécessaires à ses activités et respecter les obligations s'y rapportant, et notamment celles afférentes aux dispositions légales et réglementaires applicables en matière de respect de l'environnement et de nuisances sonores.



En aucun cas la responsabilité de la commune ne pourra être recherchée à raison de l'occupation des lieux. La commune pourra se livrer à tout contrôle qu'elle jugera opportun, afin de vérifier la conformité des conditions d'occupation et d'utilisation des biens mis à disposition avec les conditions de la présente convention.

Toute utilisation des biens non conforme au présent article peut donner lieu à résiliation de la présente convention dans les conditions prévues à l'article 11.

ARTICLE 7 – CONDITIONS GENERALES D'UTILISATION

Le Locataire s'engage à user des biens mis à disposition en bon père de famille suivant leur destination et à ne commettre aucun abus de jouissance, quelle qu'en soit l'ampleur et la durée.

Le Locataire doit :

- assurer la continuité du service public et maintenir le camping ouvert 7j/7j du 1er mai au 31 septembre a minima ;
- assurer les missions d'entretien des bâtiments, voiries, terrains, plantations, emplacements et installations, en bon état de fonctionnement et les tâches de surveillance de l'ensemble du périmètre objet de la convention;
- assumer les tâches d'organisation et d'équipement des services pour l'accueil des usagers
- respecter les contraintes naturelles du site, notamment liées aux règlements d'urbanisme ;
- assurer l'exploitation dans les conditions d'hygiène et de sécurité requises par la réglementation;
- prendre en charge l'entretien des terrains, les installations et les petites réparations ;
- assurer l'encaissement de l'intégralité des recettes ;
- proposer une tarification du séjour et des prestations.
- produire des statistiques de fréquentation et d'éléments d'appréciation de la gestion ainsi que des informations relatives à la satisfaction des usagers du service ;
- en cas d'intervention sur les réseaux, tenir à jour les plans de réseaux ;
- tenir à jour le registre de sécurité du camping et le tenir à la disposition de la Commune ;

Le Locataire s'engage à faire tous les efforts nécessaires pour ne pas causer aux tiers de trouble de jouissance, de voisinage, ou autres.

Par ailleurs, le locataire fait son affaire de toute charge de police, de toute réglementation sanitaire, de voirie, de salubrité, d'hygiène ou de sécurité, de manière à ce que la commune ne puisse aucunement être inquiétée à ce sujet.

Il ne pourra jeter sur les lieux mis à sa disposition ou leurs abords, des eaux ménagères, liquides ou déchets quelconques, et devra procéder ou faire procéder à leur élimination conformément à la réglementation applicable.

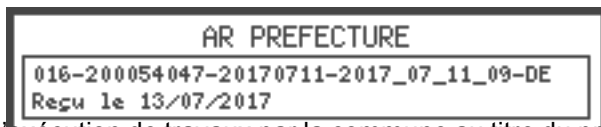
Le Locataire est tenu de garantir la commune des conséquences de toute sorte résultant de ses manquements à ces obligations.

ARTICLE 8 – ENTRETIEN DES BIENS MIS A DISPOSITION

Article 8.1 – Grosses réparations et amélioration

La commune assure les seuls travaux de grosses réparations de l'ensemble des biens mis à disposition visés à l'article 2. Ces travaux sont strictement ceux qui incombent au propriétaire en vertu de l'article 606 du Code civil, ainsi que des travaux liés à l'approvisionnement en électricité.

Le Locataire devra laisser exécuter par la commune, dans les lieux mis à disposition, les travaux à la charge de la commune. Ces travaux ne seront toutefois engagés qu'après concertation entre la commune et le Locataire afin de déterminer un calendrier adapté.



L'exécution de travaux par la commune au titre du présent article ne donne lieu à aucune indemnisation au profit du Locataire, ce quand bien même il en résulterait une indisponibilité provisoire des biens mis à disposition.

La commune assure le renouvellement des biens mis à disposition du Locataire, dans la seule hypothèse où ce renouvellement est la conséquence d'une usure et d'un usage normal des biens concernés. A défaut, le renouvellement est à la charge du Locataire.

Article 8.2 – Entretien à la charge du Locataire

Le Locataire assure l'ensemble des obligations d'entretien et de renouvellement qui ne sont pas à la charge de la commune en application de l'article 8.1 de la présente convention.

Les obligations à la charge du Locataire comprennent notamment, dans ce cadre, l'ensemble des opérations d'entretien courant et de nettoyage des biens et plus particulièrement, sans que cette liste soit exhaustive :

- l'entretien des espaces verts, des haies et des arbres. Il procédera également à leur élagage. Dans l'hypothèse où un arbre devait être abattu, le Locataire a obligation de le remplacer. L'essence sera définie avec les services techniques de la commune de Confolens.
- l'entretien et le nettoyage des réseaux
- l'entretien des éclairages extérieurs et intérieurs
- l'entretien de tous les appareils mis à sa disposition, au besoin en souscrivant à sa charge les contrats de maintenance nécessaires.

En aucun cas, le Locataire ne pourra se retourner vers la Commune pour la réalisation de travaux et il est expressément convenu que tous les travaux seront à charge technique et financière du Locataire.

Toute construction nouvelle, autre que les travaux d'entretien, sera soumise à l'accord préalable de la commune et aux autorisations exigées par la réglementation en vigueur.

L'Exploitant pourra réaliser à ses frais avec l'accord préalable de la commune et sous le contrôle de celle-ci, les travaux d'amélioration et de confortement qui lui apparaîtraient nécessaires. Ces nouveaux travaux d'amélioration et de confortement comme les constructions resteront acquis à la Commune, propriétaire des équipements en fin de convention.

Le locataire ne doit pas réaliser des investissements dont la durée d'amortissement excéderait la date d'expiration du présent contrat.

La commune pourra contrôler l'exécution des obligations d'entretien par le Locataire.

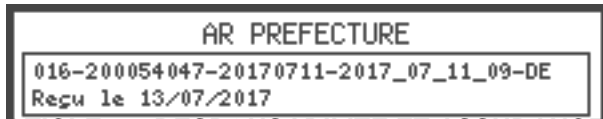
Dans l'hypothèse où il ne respecterait pas les obligations prévues au présent article, et après mise en demeure d'avoir à y remédier restée infructueuse au terme d'un délai d'un mois, la commune pourra faire procéder d'office aux travaux nécessaires pour remédier aux manquements constatés aux frais et risques du Locataire.

Article 8.3 – Impôts et frais

Le locataire assume en totalité les charges d'exploitation du camping nées par l'exécution des obligations mis à sa charge dans le présent cahier des charges.

Exception faite de l'impôt foncier, il supporte la charge de tous les impôts, contributions et taxes de toute nature, présents et futurs auxquels donne lieu l'établissement objet de la présente convention.

Le Locataire s'acquitte également de l'ensemble des charges liées à la fourniture d'électricité, d'eau et de télécommunications (y compris les abonnements).



ARTICLE 9 – RESPONSABILITE ET ASSURANCES

Le locataire fait son affaire personnelle vis-à-vis de la commune de tous les risques, litiges et indemnités de toute nature, résultant de dommages aux biens, à son personnel ou aux tiers, pouvant provenir de l'exploitation des biens mis à disposition. Il est seul responsable du gardiennage des biens mis à sa disposition.

Pendant toute la durée de la convention, le Locataire souscrira les assurances nécessaires portant :

- sur les biens mis à disposition, qui devront être garantis contre les risques de type locatif, les incendies, le vol et autres dégâts,

- sur les responsabilités encourues à raison de l'ensemble des activités exercées par le Locataire dans les biens mis à sa disposition, pour tous dommages corporels, matériels ou immatériels qui en sont la conséquence, causés aux tiers et au personnel.

Les compagnies d'assurances devront avoir communication des présentes afin de prévoir les garanties en conséquence. Le Locataire devra justifier de la souscription des polices nécessaires, en communiquant à la commune chaque fois qu'elle le demande, des attestations confirmant la validité des polices d'assurances, leur nature et leur étendue, ainsi que le paiement des primes correspondantes.

Le Locataire devra déclarer à son assureur et à la commune, dès qu'il en aura connaissance, les sinistres affectant les polices ci-dessus, quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent pour la commune.

ARTICLE 10 – DISPOSITIONS FINANCIERES

Article 10.1 - Redevance du domaine public

La mise à disposition est consentie à titre gratuit.

Article 10.3 - Taxe de séjour

Le Locataire devra s'acquitter de la taxe de séjour en vigueur instaurée par la Communauté de Communes de Charente Limousine.

ARTICLE 11 – FIN ANTICIPEE DE LA CONVENTION

Article 11.1 – Résiliation de plein droit

La présente convention est résiliée de plein droit par lettre recommandée avec accusé de réception, sans indemnité au profit du Locataire:

- en cas de non-respect de l'affectation des biens mis à disposition ou en cas de manquements graves ou répétés aux obligations définies par la présente convention, et ce après une mise en demeure préalable restée infructueuse pendant un délai d'un mois,

- en cas de décès, de dissolution ou de liquidation judiciaire du Locataire

Article 11.2 – Résiliation à l'initiative de la commune

Sous réserve du respect d'un préavis de un mois, la commune peut, pour un motif d'intérêt général, décider de résilier unilatéralement la présente convention.

ARTICLE 12 – LITIGES

Tout litige relatif à l'exécution ou à l'interprétation de la présente convention est porté, à défaut de solution amiable, devant le Tribunal administratif de Poitiers.



ARTICLE 13 – ANNEXES

Sont annexées à la présente convention et ont valeur contractuelle :

- annexe 1 : plan du terrain de camping
- annexe 2 : état des lieux contradictoire (établi dans les huit jours à compter de la notification de la présente convention).
- annexe 3 : procès-verbal de constat établi par Maître Venancie.

Ces annexes ont valeur contractuelle.

Fait à Confolens, le 12 juillet 2017 en 3 originaux.

Pour le Locataire,

Pour la Commune,
Le Maire
Jean-Noël DUPRE