

CONVENTION D'OCCUPATION DU SOL

Entre,

La commune de Barbâtre, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la Vendée, ayant son siège social en l'Hôtel de Ville de Barbâtre

Représentée par Stéphane NICOLEAU en sa qualité de Maire de ladite Commune, autorisé par décision du conseil municipal prise en vertu d'une délibération en date du 21 septembre 2026, 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 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

PRÉAMBULE

Dans un courrier LRAR en date du 28/05/2026 n°880000612339541, la société CAMPING-CAR PARK a manifesté auprès de la Commune de Barbâtre son intérêt pour mettre à disposition des outils, services et solutions permettant d'assurer des missions techniques, commerciaux et numériques d'une aire de stationnement pour camping-cars.

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.

Cette convention répond à une logique écologique et sécuritaire arrêtée par la collectivité. A cet effet, un arrêté municipal peut être mis en place. L'arrêté municipal a pour objectif de limiter 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. Il est rappelé que l'arrêté municipal pris ne revêt ni le caractère discriminant, ni ne concerne l'ensemble du territoire de la commune.

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 réaliser des missions de prestations techniques, commerciales et numériques sur l'aire de stationnement pour camping-cars ci-après désignée.

Il est précisé que la collectivité n'imposera pas de sujétions de service public à l'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 sur la durée d'autorisation. L'activité ne constitue pas un service public et n'a pas vocation à en revêtir les caractéristiques, la Commune n'ayant pas entendu ériger cette activité en mission de service public. L'occupant intervient exclusivement en qualité de prestataire de services techniques, commerciaux et numériques. Il est expressément convenu que la Commune conserve la maîtrise foncière du site.

L'occupant intervient dans le cadre d'un réseau et d'une plateforme technologique permettant la commercialisation et la promotion de l'aire, sans intervenir dans la gestion foncière.

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 Barbâtre

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 «La Corde », figurant au cadastre de ladite Commune :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
ZL 0024	ZL	0024	Rue de la Corde	5 950

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 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. L'occupant ne dispose d'aucune stabilité juridique sur la jouissance des lieux et ne peut en aucun cas être regardé comme disposant du bien.

Les terrains, aménagements et infrastructures demeurent la propriété exclusive de la Commune. L'occupant ne dispose d'aucun droit réel, ni d'aucune maîtrise foncière.

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 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.
- l'accès aux services toute l'année : remplissage en eau, électricité, vidange, hot spot wifi et collecte des ordures ménagères sur l'aire ou à proximité immédiate.

La Commune conserve :

- le choix de l'implantation du terrain,
- la configuration de l'aire,
- la validation des équipements,
- la fixation des tarifs,
- la définition des règles d'exploitation,
- la gestion des périodes d'ouverture et de fermeture,
- l'entretien et la maintenance des infrastructures.

Les abonnements nécessaires au fonctionnement de l'aire (internet, wifi) sont repris dans le contrat Net Connect* en **Annexe n°5**.

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 10 années à compter de cette date, telle qu'attesté par Camping-Car Park et la commune via une attestation d'ouverture de l'aire. 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 et tacitement reconduite par 3 périodes maximum de 1 an.

En tout état de cause, la durée de la convention ne pourra pas dépasser 15 ans.

7. DÉNONCIATION ET RÉSILIATION

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,
- en cas de déficit d'exploitation 2 années consécutives, CAMPING-CAR PARK se réserve le droit de revoir les modalités de calcul de la redevance versée à la collectivité afin de respecter une gestion en bon père de famille. Cette hypothèse sera appréciée si les données financières ne permettent pas à CAMPING-CAR PARK de couvrir les amortissements (cf article 12).
- 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 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. RESPONSABILITÉ – ASSURANCE

L'occupant 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 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 être de plus ou moins 25% sur le tarif nuitée. Le gestionnaire pourra aussi permettre l'accueil gracieux 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 de l'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 HT,
- Pour les nuits en camping-car : le montant de la commission de gestion commerciale correspondra à 1/3 du chiffre d'affaires HT. 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, au 1^{er} janvier, en fonction des variations de l'indice des prix à la consommation (Indice des prix à la consommation harmonisé - Identifiant 001763852). 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

En préambule, les sommes perçues auprès des usagers sont collectées par l'occupant pour le compte de la Commune. Une partie de cette somme sera reversée sous forme de loyer.

- d'une **part fixe forfaitaire** correspondant à 16.667 € HT, soit 20.000 € TTC,
- d'une **part variable correspondant** à la marge brute * diminuée de la part fixe forfaitaire et de la part CCP pour la couverture de l'investissement. Cette part correspond au devis d'équipement, à la maintenance annuelle, aux travaux d'aménagements, aux frais d'audit électrique périodique et aux intérêts.

Le montant de l'amortissement est repris ci-dessous et détaillé en annexe n°6:

2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
- 13195 €	- 52778 €	- 52778 €	- 52778 €	- 52778 €	- 52778 €	- 52778 €	- 52778 €	- 52778 €	- 52778 €	- 39584 €

**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 de l'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 au 1^{er} janvier en considérant la variation de l'Indice de Référence des Loyers (IRL). La formule de révision des redevances est ainsi la suivante :

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

- IRLo= dernier Indice de Référence des Loyers (IRL) connu à la date de signature,
- IRL = dernier Indice de Référence des Loyers connu à la date de paiement de la redevance,
- Ro = montant de la redevance valeur à la date de signature,
- 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. INVESTISSEMENTS ÉQUIPEMENTS CAMPING-CAR PARK

CAMPING-CAR PARK assurera le financement et l'installation de l'ensemble des équipements composant l'aire de camping-cars. La liste des équipements est reprise dans le devis repris en **Annexe n°3**. CAMPING-CAR PARK restera propriétaire de ces équipements jusqu'à la fin du contrat. A la fin de contrat, tous les investissements deviendront propriété de la commune. CAMPING-CAR

PARK s'engage à tout mettre en œuvre pour maintenir en bon état de fonctionnement ces équipements. Il est précisé que la maintenance et le remplacement des pièces défectueuses seront à la charge de CAMPING-CAR PARK (**Annexe n°4**).

Pendant toute la durée de la convention, CAMPING-CAR PARK reste propriétaire des logiciels et du matériel installé.

14. INVESTISSEMENTS TRAVAUX D'INSTALLATION - AMÉNAGEMENT

Il est expressément convenu que la parcelle de terrain sera aménagée par l'occupant, sous sa responsabilité et à ses frais, avant le début ou durant de l'exploitation de l'aire pour camping-cars : délimitation des emplacements (hors marquage peinture sol), installation des équipements et VRD nécessaires, installation des panneaux, etc.

Les installations et les équipements mis en place dans le cadre de la présente convention seront réalisés conformément aux normes techniques et aux règles de l'art.

15. CESSIION DE LA CONVENTION

Le droit réel conféré par la présente convention, les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier ne peuvent être cédés ou transmis par l'occupant, qu'à une personne ou société agréée par la Commune, en vue d'une utilisation compatible avec l'affectation du domaine public occupé.

16. INVESTISSEMENTS RÉALISÉS EN COURS D'EXPLOITATION PAR L'OCCUPANT

Les investissements qui pourront être effectués durant l'exploitation devront être validés au préalable par la commune. Le montant de l'investissement sera intégré dans l'assiette de la "part pour couverture de l'investissement" repris dans l'article 12.

17. DÉFAILLANCE DE LA COMMUNE OU DE CAMPING-CAR PARK

Dans l'hypothèse où la Commune serait défaillante dans le cadre de ses obligations d'entretien du site (ramassage et évacuation des déchets et entretien des espaces verts notamment), après courrier de relance puis mise en demeure de la Commune par CAMPING-CAR PARK restée sans effet, les parties conviennent que CAMPING-CAR PARK pourra se substituer à la Commune pour l'entretien du site et, en conséquence, procéder à la facturation de la prestation. Cette facturation devra être justifiée par les factures afférentes d'entretien ou par les dépenses que CAMPING-CAR PARK aura engagé en substitution de la Commune.

En contrario, en cas de défaillance de CAMPING-CAR PARK sur ses missions, la collectivité pourra également se substituer à celle-ci en suivant la même procédure.

18. TAXE DE SÉJOUR

Selon un accord signé avec la DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES (DGFIP), et en raison de la qualification en tant que plateforme numérique de l'occupant, celui-ci s'engage à percevoir et reverser la taxe de séjour à la collectivité collectrice deux fois par an.

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.

19. ÉTAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES RÉGLEMENTATION GÉNÉRALE

À remplir si nécessaire

20. PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES

À remplir si nécessaire

21. ÉLECTION DE DOMICILE

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

22. 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.

23. RÈGLEMENT DES LITIGES

En cas de litige, seul le Tribunal Administratif de Nantes est compétent en la matière.

24. ANNEXES

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

Annexe n°1 : Délibération municipale autorisant la compétence du Maire à signer la présente convention

Annexe n°2 : Missions de CAMPING-CAR PARK

Annexe n°3 : Devis détaillant l'investissement CAMPING CAR PARK dans les équipements, les travaux, la maintenance et les frais financiers - 452 709 euros TTC

Annexe n°4 : Contrat de garantie et de maintenance

Annexe n°5 : Contrat d'abonnement NetConnect+

Fait le 22 septembre 2026, à Barbâtre

[Signature de la commune]

[Signature de l'occupant]

Le Maire,
Stéphane NICOLEAU

