

PROJET

Envoyé en préfecture le 18/03/2022

Reçu en préfecture le 18/03/2022

Affiché le **19 MARS 2022**

ID : 056-215601626-20220315-DB20220324-DE

CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC

Constitutive de droits réels

CAMPING LA POINTE DU TALUD

[Prise en application des dispositions du Code général des collectivités territoriales et du Code de la propriété des personnes publiques].

ENTRE

La commune de PLOEMEUR

1 rue des Écoles CS 10067 56274 Plœmeur Cedex

Représentée par son Maire en exercice, M. Ronan LOAS,

Désignée dans ce qui suit par le terme « **LE PROPRIÉTAIRE** »

ET

Désigné dans ce qui suit par le terme « **L'OCCUPANT** ».

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

EXPOSE PRÉALABLE

Le concessionnaire est propriétaire de parcelles sises sur le domaine public communal au lieu-dit « Le Talud-Kerroch », à PLOEMEUR (56270), d'une superficie totale de l'ordre de 23 732 m².

Ces parcelles sont actuellement affectées à l'usage d'activité de camping caravaning et comprennent les immobilisations suivantes :

La commune a lancé une procédure de sélection préalable à la signature de la présente convention d'occupation du domaine public constitutive de droits réels conformément aux termes de l'article L. 2122-1-1 du Code général de la propriété des personnes publiques.

ARTICLE 1er - OBJET DE LA CONVENTION

La convention portant autorisation d'occupation du domaine public de la commune de Ploemeur au lieu-dit « Le Talud-Kerroch », à PLOEMEUR (56270), est consentie en application des articles L 2122-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques.

Ainsi que le permettent les dispositions des articles L. 1311-5 et L. 2122 -20 du Code général de la propriété des personnes publiques, il est expressément convenu que l'OCCUPANT dispose des droits réels sur les ouvrages, constructions ou installations de caractère immobilier qu'il réalise sur le domaine public de la commune.

L'autorisation d'occupation revêt un caractère précaire et révocable. Elle peut être retirée pour un motif d'intérêt général, dans les conditions énoncées à la présente autorisation.

En conséquence, l'OCCUPANT ne pourra, en aucun cas, revendiquer l'application des dispositions relatives aux baux commerciaux ou se prévaloir de quelques réglementations susceptibles de conférer un droit au maintien dans les lieux ou à quelque autre droit.

ARTICLE 2 - DÉSIGNATION**2.1 - SITUATION DES LIEUX**

Le PROPRIÉTAIRE met à la disposition de l'OCCUPANT des parcelles de terrain sises au lieu-dit du « Talud-Kerroch » (56 270 PLOEMEUR) d'une superficie de **29 806 m²** figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Contenance
EP	261	18
EP	262	25
EP	275	276
EP	277	1 328
EP	278	24 246
EP	279	470
EP	280	410
EP	281	802
EP	282	1 523
EP	283	618
EP	288	90

2.2. DESCRIPTION DES LIEUX

Un bien immobilier non bâti/ bâti dont les caractéristiques sont les suivantes :

2.3. ÉTAT DES LIEUX

L'OCCUPANT prend le terrain et les installations objet de la présente autorisation dans leur état au jour de son entrée en jouissance et ne peut exiger aucune remise en état, ni exercer aucun recours contre le concessionnaire ou le concédant, ni réclamer aucune indemnité ni réduction de redevance pour quelque cause que ce soit.

Un procès-verbal constatant l'état des lieux sera établi contradictoirement entre le PROPRIÉTAIRE et l'OCCUPANT lors de l'entrée en jouissance aux frais de ce dernier et annexé à la présente convention (annexe 6).

En fin d'occupation, lors de la restitution du bien par l'OCCUPANT, un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement entre les parties. L'OCCUPANT devra au besoin remettre les lieux en l'état après l'enlèvement des engins et matériaux qu'il aura déposés sur sa parcelle. Cette remise en état comprendra, sauf décision contraire du PROPRIÉTAIRE et de l'OCCUPANT, l'enlèvement de tous équipements, matériels et installations de nature mobilière.

ARTICLE 3 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION

3.1 - CARACTÈRE DE L'AUTORISATION

L'autorisation d'occupation temporaire du domaine public consentie en vertu de la présente convention revêt un caractère personnel.

L'OCCUPANT ne peut sans nouvelle procédure de sélection préalable du PROPRIÉTAIRE céder le présent contrat, ni conférer des droits sur ce bien à un tiers, ni le mettre à disposition de tiers.

Toute cession partielle ou totale, sous-occupation, transaction ou mutation opérée en violation de cette convention ne sera opposable ni au PROPRIÉTAIRE ni à l'OCCUPANT.

Si l'OCCUPANT est une société, tout projet de modification de nature à changer la forme ou l'objet de la société OCCUPANTE, la personne de ses représentants, la répartition du capital social ou le montant de celui-ci, ainsi que tout projet de fusion ou d'absorption, doivent, au préalable, être obligatoirement notifiés à la commune par l'OCCUPANT. Dans cette circonstance la commune se réserve le droit de mettre fin à l'occupation, notamment dans le cas où ces modifications dérogeraient au caractère strictement personnel de l'autorisation.

3.2 - DESTINATION DES LIEUX

La seule activité pouvant être exercée sur la dépendance du domaine public objet de la présente convention est la suivante : **activité de camping caravanning de confort 4 étoiles.**

L'OCCUPANT ne pourra sans accord préalable formel du PROPRIÉTAIRE utiliser les parcelles objet des présentes pour une autre activité, soit par addition, soit par substitution d'activité, à l'exception des activités directement complémentaires et d'usage dans les campings (épicerie, articles de plages...).

3.3 - DURÉE

Le présent contrat, d'une durée de vingt-cinq (25) ans prend effet le **15 mai 2022** pour prendre fin le **15 mai 2047**.

Sauf usage par l'une des parties de la faculté de résiliation, la convention d'occupation s'achèvera de plein droit, à l'expiration du terme fixé,

ARTICLE 4 - DISPOSITIONS FINANCIÈRES

4.1- REDEVANCE, DÉCOMPOSITION ET DÉTERMINATION

L'OCCUPANT verse au PROPRIÉTAIRE une redevance annuelle au titre de l'occupation domaniale du camping, et par extension au titre de l'utilisation et de l'exploitation patrimoniale des équipements mobiliers et immobiliers, des installations mobilières et immobilières.

Le montant de la redevance comprend deux fractions : une part fixe et une part variable additionnelle indexée sur le chiffre d'affaires Hors Taxes.

Le montant de la part fixe représente à minima 70% de la redevance versée au PROPRIÉTAIRE. Par le biais de l'offre présentée lors de la sélection préalable à la signature des présentes, l'OCCUPANT a exposé les conditions de répartition entre ces deux fractions ainsi que les modalités de calcul de la part variable. Elles sont reprises *infra*.

La détermination de la part variable répond au principe de la progressivité ou de la dégressivité relative, attendu que la variation positive ou négative du chiffre d'affaires doit se traduire par une évolution de même nature.

Le principe de la variabilité ne fait pas obstacle à la faculté d'établir des paliers d'évolution, sans rapport immédiat avec le principe de la proportionnalité, lequel principe constitue une option de calcul sans caractère obligatoire et systématique.

Cette redevance versée annuellement au PROPRIÉTAIRE auprès du Trésor Public, situé 5 rue Benjamin Delessert à LORIENT (56317).

Pour la première année, la redevance sera due dans son intégralité, quelle que soit la date de prise en mains, et payable en une fois.

Ainsi, l'occupation du domaine public est consentie moyennant le versement d'une redevance calculée comme suit :

Redevance fixe H.T. (TVA en sus)	redevance variable	
	%	Base de chiffres d'affaires HT
48 000 €.	2.50 %	inférieure à 700 000 €.
	2,25 %	entre 700 001 € et 800 000 €.
	2,00%	supérieure à 800 001 €.

Les montants de chiffre d'affaires indiqués sont des projections réalistes effectuées par l'OCCUPANT à l'occasion de la sélection de son projet.

Afin de calculer le montant de la part variable, l'OCCUPANT communiquera au plus tard le 31 mai de chaque année copie de la déclaration fiscale du chiffre d'affaires

Si à l'exécution du contrat les projections de chiffre d'affaires se révèlent insincères - les montants du projet présenté par l'occupant au moment de la sélection ayant été manifestement surestimés - la commune de PLOEMEUR pourra prononcer la résiliation des présentes.

Si le chiffre d'affaires réel de l'OCCUPANT s'avère - lors de l'exécution du contrat - inférieur de plus de 25% au chiffre d'affaires annoncé au sein du projet ayant remporté la sélection, le PROPRIÉTAIRE peut résilier le contrat sans que l'OCCUPANT ne puisse prétendre à ce titre à aucune indemnité d'aucune sorte.

Le montant de la redevance fixe versée par l'OCCUPANT fera l'objet d'une indexation annuelle correspondant à l'indexation tarifaire, dont les modalités précisées *infra*.

Le règlement de la redevance s'effectuera comme suit :

- Part fixe : 30 % le 31 août de l'année « n » et 70 % le 31 décembre de l'année « n »
- Part variable : pour le 30 septembre de l'année d'exercice n+1.

Le non-paiement de la redevance aux conditions prévues entraînera la résiliation sans indemnité de la présente convention 45 jours après une mise en demeure restée sans effet.

4.2- INTÉRÊTS MORATOIRES EN CAS DE RETARD DE PAIEMENT

En cas de retard dans le paiement des redevances dues en vertu des présentes, les sommes restant dues sont majorées d'intérêts moratoires au taux légal.

4.3- INDEXATION

Les parties conviennent expressément, à titre de condition essentielle et déterminante des présentes sans laquelle le présent contrat n'aurait pas été conclu, que la redevance fixe fixée ci-dessus au paragraphe « REDEVANCE » augmentera ou diminuera chaque année.

La part fixe de la redevance sera réévaluée seulement à la hausse, le 15 mai de chaque année, avec effet pour l'année entière, en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC). Sa variation annuelle sera plafonnée à 2.5 %. L'indice de référence est l'indice du premier trimestre de l'année 2021 tel qu'il a été établi par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (I.N.S.E.E.).

La prochaine variation aura lieu le 15 mai 2023, et sera calculée, ainsi qu'il a été dit ci-dessus, selon la formule suivante :

Montant de la redevance (fixe) X indice du premier trimestre 2022 / 2021

En cas de cessation de publication ou de disparition des indices choisis avant l'expiration du présent contrat et si l'I.N.S.E.E. publiait de nouveaux indices destinés à se substituer à ceux actuellement en vigueur, la redevance se trouvera de plein droit indexée à ces nouveaux indices, et le passage des anciens indices aux nouveaux indices s'effectuera en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire. Si l'I.N.S.E.E. ne publiait pas de nouveaux indices reflétant le plus exactement possible le coût de la construction à l'échelon national. A défaut d'accord entre elles, l'indice de remplacement sera déterminé par deux experts choisis entre les parties ou à défaut par le Président du Tribunal Administratif de RENNES.

4.4 - CAUTION BANCAIRE

Afin de prévenir la défaillance éventuelle de l'OCCUPANT, celui-ci fournira au PRORIÉTAIRE - dans les 6 mois suivants la signature des présentes - une caution bancaire d'un montant de 24 000 euros. Cette caution bancaire sera déposée - dans le délai de 6 mois courant à compter de la signature des présentes - auprès du receveur municipal.

Ce cautionnement est affecté d'une manière générale à la garantie de la bonne exécution des obligations de l'OCCUPANT, jusqu'au solde définitif des comptes entre le PROPRIÉTAIRE et l'OCCUPANT.

4.5 - CHARGES

4.5.1 - Prestations et fournitures

Les dépenses de raccordement aux réseaux publics, la location des compteurs, les consommations d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, de chauffage, etc..., sont acquittées directement par l'OCCUPANT, auprès des administrations ou services concernés.

Toutefois, lorsque les administrations ou services concernés ne peuvent assurer directement à l'OCCUPANT certaines prestations ou fournitures, celles-ci sont prises en charge par la commune.

Dans ce dernier cas, les dépenses prises en charge sont remboursées à la commune :

- soit à leur coût réel, majoré des coûts de structure,
- soit sur la base d'un forfait annuel global, indexé dans les mêmes conditions que la redevance d'occupation et révisable à l'initiative de l'OCCUPANT, notamment en cas d'évolution des prestations et fournitures assurées ou en cas de modification de l'occupation ou de l'utilisation du bien.

4.5.2 - Impôts et taxes

L'OCCUPANT doit acquitter régulièrement pendant la durée de la présente convention, du montant des impôts et taxes de toute nature auxquels il est assujéti du fait de son occupation, de telle sorte que la commune ne soit jamais inquiétée ni mis en cause à ce sujet.

En outre, l'OCCUPANT règle dans les mêmes conditions que la redevance d'occupation et sur la base d'un forfait annuel global le montant des impôts et taxes de toute nature, présents et à venir (taxe foncière...) que la commune est amenée à acquitter pour le bien concerné,

Ce forfait est indexé chaque année dans les mêmes conditions que la redevance d'occupation notamment en cas de modification de l'assiette de la matière imposable à raison des travaux réalisés par l'OCCUPANT.

4.5.3 Taxe sur la valeur ajoutée

Les sommes facturées à l'OCCUPANT au titre de la présente convention sont soumises à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA), au taux normal en vigueur à la date de facturation.

ARTICLE 5 - DROITS ET OBLIGATIONS DE L'OCCUPANT

5.1 - OBLIGATIONS DE L'OCCUPANT

L'OCCUPANT s'engage à édifier sur les parcelles objet de la présente convention les ouvrages, immeubles, et bâtiments nécessaires à la concrétisation du projet pour lequel il a été sélectionné.

Ce projet est annexé à la présente convention et possède valeur contractuelle.

Il s'agit ici de permettre au camping déjà en place d'acquérir un confort, des installations et un niveau d'accueil conformes aux exigences règlementaires du 4 étoiles, telles que précisées au sein de l'arrêté du 10 avril 2019 fixant les normes et la procédure de classement des terrains de camping et de caravanage et des parcs résidentiels de loisirs (annexe 1 à l'arrêté : tableau de classement des terrains de camping et de caravanage et des parcs résidentiels de loisirs). Le camping aura acquis ce niveau de classement 4 étoiles au plus tard la quatrième année suivant la signature de la présente convention.

Dans les deux années suivants la signature de la présente convention, l'OCCUPANT s'engage à avoir sérieusement débuté la mise en œuvre du projet pour lequel il a été sélectionné. À défaut, il sera réputé manquer à son engagement contractuel.

Par « *commencement de mise en œuvre sérieuse* », il est entendu des parties qu'il est question à tout le moins du dépôt des autorisations d'urbanisme.

Pour la saison 2024, l'OCCUPANT s'engage à avoir obtenu un niveau de classement 4 étoiles pour le camping LA POINTE DU TALUD, objet des présentes. À défaut, il sera réputé manquer à son engagement contractuel.

La configuration du camping devra en outre permettre d'offrir des emplacements libres à ses visiteurs. Les emplacements libres devront constituer à tout le moins 20% des emplacements du camping.

Le maintien en l'état des constructions réalisées par l'OCCUPANT est expressément prévu par les présentes. L'OCCUPANT ne démolira pas les ouvrages et autres constructions édifiés conformément à son projet de camping caravaning 4 étoiles sur les parcelles objet de la présente convention. Ce maintien des ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier à l'issue de la convention d'occupation est accepté par les parties.

5.2 - OCCUPATION - JOUISSANCE

L'OCCUPANT devra jouir de la parcelle mise à sa disposition conformément à son usage et il s'engage à respecter ou à faire respecter les mesures administratives, d'hygiène et de sécurité conformes à la réglementation et fera son affaire personnelle de tout litige lié à l'activité de camping exercée.

L'OCCUPANT n'est pas autorisé à exercer sur les parcelles affectées des activités autres que celles indiquées à la présente convention sous peine de résiliation immédiate.

L'OCCUPANT déclare connaître parfaitement les parcelles objet de la présente convention et renonce à tout recours contre le PROPRIÉTAIRE.

L'OCCUPANT assume, à ses frais, l'entretien et toutes les réparations y compris les grosses réparations définies à l'article 606 du Code civil des parcelles objet du présent contrat.

En dehors de l'entretien courant et du gros entretien, tout renouvellement ou modification des structures, détenues par l'OCCUPANT, devra être autorisée préalablement et expressément par le PROPRIÉTAIRE, étant entendu que le PROPRIÉTAIRE est favorable aux transformations nécessaires à l'obtention du classement 4 étoiles, conformément aux termes de l'arrêté du 10 avril 2019 fixant les normes et la procédure de classement des terrains de camping et de caravanage et des parcs résidentiels de loisirs.

Par ailleurs, l'OCCUPANT s'engage expressément à limiter toutes les nuisances liées à l'activité de camping. L'emplacement utilisé doit être maintenu en état permanent de propreté.

5.3 - DROITS RÉELS

L'OCCUPANT possède un droit réel sur les ouvrages, constructions et installations qu'il réalise et occupe, pendant la durée de validité de la présente autorisation.

Il exerce sur ceux-ci les prérogatives et obligations du PROPRIÉTAIRE dans les conditions et les limites des lois en vigueur.

L'OCCUPANT a un droit réel sur les éléments suivants qu'il occupe (cf. **procès-verbal d'état des lieux fourni en annexe**) :

- ...

Ces droits réels peuvent être cédés ou transmis dans le cadre de mutations entre vifs ou de fusion, absorption ou scission de sociétés dans les conditions définies au présent article.

Toute cession de droits réels par l'OCCUPANT, sans l'agrément préalable du PROPRIÉTAIRE, ne lui sera pas opposable. En telle hypothèse, la cession entraînera la résiliation de la présente autorisation. L'OCCUPANT demeurera seul responsable vis-à-vis des tiers, cocontractants et du PROPRIÉTAIRE.

Toute cession ou transfert ne doit s'accompagner d'aucune modification substantielle de la présente convention.

➤ *Cession ou transfert de droit commun*

Le droit réel conféré par le titre, les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier ne peut être cédé, ou transmis dans le cadre de mutations entre vifs ou de fusion, absorption ou scission de sociétés, pour la durée de validité du titre restant à courir, y compris dans le cas de réalisation de la sûreté portant sur lesdits droits et biens et dans les cas mentionnés aux premier et deuxième alinéas de l'article L. 2122-8 du code général de la propriété des personnes publiques qu'à une personne agréée par le PROPRIÉTAIRE en vue d'une utilisation compatible avec l'affectation du domaine public occupé, lequel n'a aucune obligation contractuelle d'y faire droit.

En conséquence, l'OCCUPANT de la présente autorisation, préalablement à la signature de tout contrat ayant pour objet, ou pour effet, (notamment par voie de fusion, absorption ou cession de sociétés), la transmission entre vifs, totale ou partielle du droit réel qui a été conféré par le présent contrat, à une personne physique ou morale (qui, par l'effet de ce contrat, se trouvera totalement ou partiellement substituée au titulaire de ce titre), devra solliciter l'agrément du PROPRIÉTAIRE, sans que ce dernier ne soit dans l'obligation d'y faire droit.

Le PROPRIÉTAIRE dispose d'un délai de deux mois pour examiner toute demande de cession.

La demande d'agrément est adressée au PROPRIÉTAIRE par pli recommandé avec demande d'avis de réception conformément aux dispositions de l'article R. 2122-21-1 du Code général de la propriété des personnes publiques.

➤ *Cession forcée*

Le droit réel sur le titre, les ouvrages, constructions et installations ne peuvent être hypothéqués que pour garantir les emprunts contractés par le titulaire de l'autorisation en vue de financer la réalisation, la modification ou l'extension des ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier situés sur la dépendance domaniale occupée objet de la présente autorisation.

Les créanciers chirographaires autres que ceux dont la créance est née de l'exécution des travaux mentionnés à l'alinéa précédent ne peuvent pratiquer des mesures conservatoires ou des mesures d'exécution forcées sur les droits et biens mentionnés au présent article.

Les hypothèques sur lesdits droits et biens s'éteignent au plus tard à l'expiration de la présente convention, délivrée en application de l'article L. 2122-6 du code général de la propriété des personnes publiques, quelles qu'en soient les circonstances et le motif.

Dans le cas où, sur le fondement de l'article L. 2122-8 du code général de la propriété des personnes publiques un créancier de l'OCCUPANT entend provoquer la cession forcée de tout ou partie du droit réel, il devra être procédé conformément à la procédure prévue à l'article R. 2122-25 du code général de la propriété des personnes publiques.

5.4 - FONDS DE COMMERCE

Conformément à l'article L. 2124-32-1 du code général de la propriété des personnes publiques, sous réserve de l'existence d'une clientèle propre, un fonds de commerce pourra être exploité sur les parcelles objet des présentes.

5.4.1 - Cession du fonds de commerce - généralités

- Toute cession du fonds de commerce est conditionnée par l'obtention, par le repreneur, d'un titre d'occupation sur les parcelles en cause conformément à l'article L. 2122-1 du code général de la propriété des personnes publiques.

Le transfert de la présente autorisation d'occupation domaniale constitutive de droits réels de l'OCCUPANT à un repreneur choisi par lui sera soumis à une procédure de sélection préalable, telle que prévue à l'article L. 2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques.

L'OCCUPANT peut refuser le transfert de de la présente autorisation d'occupation domaniale constitutive de droits réels s'il ne souhaite pas céder son fonds de commerce au repreneur désigné à l'issue de la procédure de sélection engagée par le PROPRIÉTAIRE.

- En revanche, si la délivrance du titre mentionné à l'article L. 2122-1 intervient à la suite d'une manifestation d'intérêt spontanée du repreneur, le PROPRIÉTAIRE s'assurera au préalable, par une publicité suffisante, de l'absence de toute autre manifestation d'intérêt concurrente conformément aux dispositions de l'article L. 2122-1-4 du code général de la propriété des personnes publiques.

5.4.2 - Cession du fonds de commerce aux ayants droit pour cause de décès de l'exploitant

En cas de décès de l'OCCUPANT, le PROPRIÉTAIRE délivre à la demande de ses ayants cause, sauf si un motif d'intérêt général s'y oppose, une autorisation d'occupation temporaire du domaine public identique aux présentes pour la seule poursuite de l'exploitation du fonds, durant trois mois.

Si les ayants cause ne poursuivent pas l'exploitation du fonds, ils peuvent, dans le délai de six mois à compter du décès, présenter au PROPRIÉTAIRE une personne comme successeur.

En cas d'acceptation du PROPRIÉTAIRE, cette personne est subrogée dans les droits et obligations de l'ancien OCCUPANT.

La décision est notifiée aux ayants cause ayant sollicité l'autorisation ou ayant présenté un successeur ainsi que, le cas échéant, au successeur présenté. Toute décision de refus du PROPRIÉTAIRE est motivée par lui.

ARTICLE 6 - SOUS-OCCUPATION

L'OCCUPANT ne peut permettre la sous-occupation de tout ou partie des ouvrages, constructions ou installations réalisés conformément à la présente occupation temporaire. Il demeure personnellement responsable envers le PROPRIÉTAIRE, et envers les tiers, du respect de toutes les dispositions et obligations contenues dans la présente autorisation, qui continue en conséquence à lui être opposable.

ARTICLE 7 - RESPONSABILITÉ ET ASSURANCE

7.1- RESPONSABILITÉ

Tout accident ou dommage quelconque, provoqué par l'inobservation des prescriptions législatives et réglementaires entraîne la responsabilité de l'OCCUPANT qui renonce, par suite, à tout recours contre la commune et ses éventuels assureurs.

L'OCCUPANT supporte seule les conséquences pécuniaires des dommages de toute nature qui pourraient être causés :

- aux biens mobiliers et immobiliers mis à sa disposition ;
- à lui-même, à ses propres biens et à ceux dont il est détenteur à un titre quelconque, ainsi qu'à ses préposés,
- aux biens et à la personne des tiers,

Ces dispositions trouvent application pour les dommages pouvant survenir du fait ou à l'occasion de l'exécution de la convention d'occupation y compris pour ceux résultant des travaux de quelque nature que ce soit réalisés par l'OCCUPANT.

En conséquence, l'OCCUPANT renonce à tout recours contre LE PROPRIÉTAIRE, ses agents et ses éventuels assureurs et s'engage à les garantir contre toute action ou réclamation exercée à leur rencontre et à les indemniser du préjudice subi par eux.

Ces dispositions trouvent application pour les dommages pouvant survenir du fait ou à l'occasion de l'exécution de la convention d'occupation y compris pour ceux résultant des travaux de quelque nature que ce soit réalisés par l'OCCUPANT.

7.2 - ASSURANCES

L'OCCUPANT déclare qu'il est assuré par :

Nom :

Adresse :

Numéro de contrat :

contre :

- les risques liés à l'occupation du domaine public et aux aménagements édifiés sur celui-ci ;
- les risques liés à l'activité de camping ;
- les dommages causés aux ouvrages du camping ;
- les dommages de toute nature causés aux tiers à l'intérieur du camping (notamment concernant l'usage de la piscine) ;

L'assurance sera souscrite aux frais exclusifs de l'OCCUPANT. De manière générale, la garantie d'assurance couvrira les conséquences pécuniaires des dommages de toutes natures (corporels, matériels, immatériels) causés aux tiers et aux vacanciers hébergés.

L'OCCUPANT remettra au PROPRIÉTAIRE une attestation d'assurance en cours de validité justifiant que sa responsabilité est couverte pour l'ensemble de ces risques. Les éventuels avenants au contrat d'assurance - qui interviendraient au cours de l'exécution des présente - seront transmis au PROPRIÉTAIRE dans le mois suivant leur signature.

Concernant les futures constructions édifiées sur les parcelles, l'OCCUPANT souscrira à toutes les assurances nécessaires et obligatoires avant l'ouverture du chantier (notamment les assurances de responsabilité obligatoire ainsi que de dommages obligatoire, telles que prévues aux articles L. 111-28 à L. 111-31 du code de la construction et de l'habitation). Les assurances sont souscrites aux frais exclusifs de l'OCCUPANT.

Les polices de ces assurances devront comprendre une clause de renonciation à tout recours contre le PROPRIÉTAIRE. Elles devront également prévoir que les compagnies d'assurances ne pourront se prévaloir de déchéance pour retard dans le paiement des primes par l'OCCUPANT, qu'un mois après avoir avisé le PROPRIÉTAIRE de ce défaut de paiement. Le PROPRIÉTAIRE aura alors la faculté de se substituer à l'OCCUPANT défaillant pour ce défaut de paiement.

Le PROPRIÉTAIRE aura en outre le droit de souscrire des polices d'assurance complémentaires si le preneur ne satisfait pas aux obligations qui lui sont imposées au présent article.

Dans ce cas de figure, l'OCCUPANT devra rembourser au PROPRIÉTAIRE le montant des primes ainsi que les frais entraînés par la souscription de nouvelles polices s'il y a lieu.

LE PROPRIÉTAIRE ne peut être tenu responsable des dégâts, dégradations ou vols dont pourraient faire l'objet de la part de tiers, les ouvrages ou installations mis en place par l'OCCUPANT.

De même, le PROPRIÉTAIRE ne peut être recherché pour tout ce qui pourrait résulter d'une faute, imprudence ou négligence de la part de l'OCCUPANT ou personnes à son service.

En cas de sinistre, l'OCCUPANT s'engage de prévenir à temps le représentant local du PROPRIÉTAIRE. À défaut, sa responsabilité pourrait être recherchée.

En cas de sinistre, l'indemnité versée sera employée par l'OCCUPANT à la reconstruction des immeubles ou à leur remise en état ou encore à la reconstitution des parties détruites.

Afin d'assurer au PROPRIÉTAIRE l'exécution par l'OCCUPANT de l'engagement de reconstruire, ce dernier délègue et transporte, au profit du PROPRIÉTAIRE, le montant de l'indemnité qui lui sera allouée par son/ses assureur(s). Celle-ci sera versée entre les mains d'un tiers séquestre désigné soit amiablement par les parties, soit par ordonnance du Président du Tribunal administratif de RENNES rendue à la requête de la partie la plus diligente. Cette ordonnance déterminera, en outre, l'étendue et les modalités de la mission de séquestre. Il est toutefois d'ores et déjà entendu que le séquestre devra verser à l'OCCUPANT, ou à ses ayants droit, le montant de l'indemnité payée par les assurances, par dixième, au fur et à mesure des travaux de reconstruction, le premier dixième devra être versé dès le commencement des travaux. Les assureurs seront à la cause de l'instance engagée ou se verront notifiés l'ordonnance rendue par l'OCCUPANT assuré.

L'OCCUPANT devra obtenir les autorisations d'urbanisme nécessaires à la reconstruction des biens.

ARTICLE 8 - RÉSILIATION

8.1 - RÉSILIATION UNILATÉRALE POUR INEXÉCUTION CONTRACTUELLE

Toute inexécution des clauses et conditions de la présente convention justifie sa résiliation, sans que l'OCCUPANT ne puisse prétendre à une indemnité d'aucune sorte.

Il est précisé qu'à défaut de commencement de mise en œuvre sérieuse de la réalisation du projet pour lequel l'OCCUPANT a été sélectionné dans les deux années suivants la signature de la présente convention, l'OCCUPANT sera réputé manquer à son engagement contractuel.

Par « *commencement de mise en œuvre sérieuse* », il est entendu des parties qu'il est question à tout le moins du dépôt des autorisations d'urbanisme.

À défaut de mise en œuvre du projet de l'OCCUPANT dans les deux années suivants la signature des présentes, il sera constaté une inexécution des clauses et conditions de la présente convention.

À défaut d'obtention du niveau de classement 4 étoiles dans les quatre années suivants la signature des présentes, il sera constaté une inexécution des clauses et conditions de la présente convention.

En telle hypothèse, LE PROPRIÉTAIRE s'engage à adresser à l'OCCUPANT une mise en demeure de se conformer à son projet. Le délai laissé à l'OCCUPANT sera de 3 mois.

Si celle-ci demeure infructueuse, LE PROPRIÉTAIRE se réserve le droit de résilier la présente convention d'occupation, sans que l'OCCUPANT ne puisse prétendre à indemnité d'aucune sorte.

Deux mois au moins avant la notification d'une résiliation pour inexécution des clauses et conditions de l'autorisation, les créanciers régulièrement inscrits sont informés par LE PROPRIÉTAIRE de ses intentions, notamment afin d'être mis en mesure de proposer la substitution d'un tiers à l'OCCUPANT défaillant ou de s'y substituer eux-mêmes.

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de redevance du présent contrat et 45 jours après mise en demeure, le présent contrat pourra être résilié, sans que l'OCCUPANT ne puisse prétendre à aucune indemnité d'aucune sorte.

Ces dispositions (paiement de la redevance et satisfaction des engagements contractuels inscrits à l'article 2.1 des présentes) constituent des conditions essentielles et déterminantes du présent contrat sans lequel il n'aurait été consenti.

Le PROPRIÉTAIRE se réserve le droit de résilier à tout moment, sans indemnité à sa charge, la présente convention, notamment :

- En cas de dissolution de l'OCCUPANT ou de cessation d'activité ;
- En cas de mise en liquidation de l'OCCUPANT ;
- En cas de silence de l'administrateur judiciaire à la suite d'une mise en demeure de se prononcer sur la poursuite de l'exécution de la présente convention, demeurée infructueuse pendant plus d'un mois.

8.2 - RÉILIATION UNILATÉRALE À L'INITIATIVE DU PROPRIÉTAIRE

Le PROPRIÉTAIRE peut, par lettre recommandée avec accusé de réception, résilier unilatéralement le présent contrat à tout moment au cours de son exécution, pour motif d'intérêt général, sous réserve d'un préavis de trois mois. La résiliation ne donne lieu au versement d'aucune indemnité d'aucune sorte de la part des parties.

8.3 - RÉILIATION UNILATÉRALE À L'INITIATIVE DE L'OCCUPANT

La présente convention est résiliable par l'OCCUPANT à tout moment pour quelque motif que ce soit et sans indemnité. La demande de résiliation devra être adressée à la commune par lettre recommandée avec accusé de réception. Un préavis de trois mois devra être respecté.

ARTICLE 9 - MODIFICATIONS

L'OCCUPANT s'engage à déclarer immédiatement au PROPRIÉTAIRE toute modification concernant les indications contenues dans le présent contrat. Le PROPRIÉTAIRE se réserve le droit d'apprécier dans quelle mesure ces modifications peuvent être acceptées par lui et notamment, nécessiter la passation d'un nouveau contrat.

ARTICLE 10 - LE SORT DES BIENS

Les constructions édifiées, tous les travaux et aménagements effectués par l'OCCUPANT resteront sa propriété et celle de ses ayants droit pendant toute la durée des présentes.

Il en est de même des constructions existantes, dont la propriété est transférée au par les présentes à l'OCCUPANT.

A l'expiration du présent contrat d'occupation du domaine public, par arrivée du terme ou en raison d'une résiliation amiable ou judiciaire, toutes les constructions édifiées par l'OCCUPANT ou ses ayants droit sur les parcelles objet des présentes, comme toute amélioration de quelque nature qu'elles soient, deviennent de plein droit la propriété du PROPRIÉTAIRE, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour le constater. Il est en de même de toutes les constructions, biens, dont la propriété est transférée à l'OCCUPANT par l'effet des présentes.

A l'expiration du présent contrat d'occupation du domaine public, lors de la remise des constructions, biens, au PROPRIÉTAIRE, aucune indemnité d'aucune sorte ne sera due à l'OCCUPANT qui fait son affaire de l'amortissement des immeubles édifiées par lui.

ARTICLE 11 - LIBÉRATION DES LIEUX

A la date d'expiration ou de résiliation de la convention, l'OCCUPANT est tenu d'évacuer les lieux occupés et de les restituer entièrement libérés de tous objets mobiliers.

L'OCCUPANT est tenu de restituer les lieux en bon état d'entretien.

Un état des lieux est établi contradictoirement. Le cas échéant, le PROPRIÉTAIRE procède ou fait procéder aux travaux nécessaires à la remise en l'état des lieux, aux frais de l'OCCUPANT.

En fin de convention, préalablement à son départ, l'OCCUPANT confirmera à la commune PROPRIÉTAIRE, par écrit, qu'aucune pollution ne s'est produite de son fait ou de sa responsabilité et, dans le cas contraire, que toutes les sources et conséquences de pollution ont été éliminées.

ARTICLE 12 - RÈGLEMENT DES DIFFÉRENDS

Le présent contrat lié à l'occupation du domaine public est régi par le seul droit public.

En conséquence, les règles de droit civil ou commercial (telles celles relatives au bail commercial, au droit au renouvellement, à la propriété commerciale) lui sont inapplicables.

Ainsi, à défaut de solution amiable, toute contestation née à l'occasion de l'exécution et/ou de l'interprétation du présent contrat sera soumise au tribunal administratif de RENNES (3 contours de la motte, 35 000 RENNES).

ARTICLE 13 - ANNEXES

Annexe 1 : Projet de l'OCCUPANT sur les parcelles occupées.

Annexe 2 : Présentation générale de la commune de PLOEMEUR.

Annexe 3 : Présentation générale du camping La pointe du Talud.

Annexe 4 : Inventaire des constructions existantes.

Annexe 5 : Plan de situation des parcelles.

Annexe 6 : procès-verbal d'état des lieux.

A PLOEMEUR, le

En deux exemplaires originaux

L'OCCUPANT

LE PROPRIÉTAIRE

Pour la commune de PLOEMEUR

Monsieur Ronan LOAS, Maire.

Annexe 1 : Projet de l'OCCUPANT sur les parcelles occupées

Le projet de l'OCCUPANT - repris ci-après - a été choisi à l'issue d'une procédure de sélection engagée conformément aux exigences de l'article L. 2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques.

Le projet de l'OCCUPANT reproduit à cette annexe 1 est une version rigoureusement similaire à celle ayant remporté la procédure de sélection initiée par le PROPRIÉTAIRE le

L'OCCUPANT est réputé avoir parfaite connaissance de son projet.

Ce projet de l'OCCUPANT constitue un document contractuel que celui-ci s'engage à respecter scrupuleusement.

L'OCCUPANT n'est pas autorisé à exercer sur les parcelles dont l'occupation est autorisée au titre de la présente convention un projet autre que celui pour lequel il a été désigné OCCUPANT de l'occupation domaniale.

Annexe 2 : Présentation générale de la commune de PLOEMEUR.

Annexe 3 : Présentation générale du camping La Pointe du Talud.

Annexe 4 : Inventaire des constructions existantes.

Annexe 5 : Plan de situation des parcelles - extraits cadastraux.

Annexe 6 : procès-verbal d'état des lieux.