

CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC
D'UN CAMPING SITUE A MONTICELLO

La **Commune de Neuilly-sur-Marne**, ayant son siège 1 place François Mitterrand 93330 à Neuilly sur Marne, représentée par Monsieur Zartosht BAKHTIARI en sa qualité de Maire de la Commune, dûment habilité par délibération du Conseil municipal en date du 19 février 2022,

Ci-après dénommée la « **Commune** »,

D'une part

La **Société ...**, dont le siège est situé ...,

représentée par

Ci-après dénommée le « **Bénéficiaire** »,

D'autre part

Individuellement une « **Partie** » et ensemble les « **Parties** »

PREAMBULE

La Commune de Neully-sur-Marne est propriétaire de parcelles acquises par acte notarié signé le 14 février 1980, situées sur la commune de Monticello en Haute-Corse et appartenant à son domaine public, destinées à une activité de camping.

La Commune a engagé une politique globale de valorisation de son patrimoine et souhaite valoriser ces parcelles en les mettant à disposition d'un opérateur spécialisé dans le domaine du tourisme et de l'hébergement de loisirs.

Depuis le 1^{er} juillet 2017, lorsqu'une collectivité territoriale souhaite mettre à disposition son domaine public à un opérateur privé, elle est tenue d'organiser une procédure de sélection préalable présentant toutes les garanties d'impartialité et de transparence, et comportant des mesures de publicité permettant aux potentiels candidats de se manifester.

Ainsi, par un avis en date du [...], les opérateurs économiques ont été sollicités afin de remettre leurs offres à la Commune de Neully-sur-Marne pour l'exploitation du camping.

A l'issue de la procédure de sélection menée par la Commune, la société [...] a été retenue pour exploiter les parcelles en vue de proposer une activité de camping.

En conséquence, par la présente convention, la Commune met à disposition le terrain situé 188 Strada Di Santa Maria 20220 MONTICELLO dont elle est propriétaire et qui appartient à son domaine public, afin que le Bénéficiaire y développe l'exploitation d'un camping (la « **Convention** »).

ARTICLE 1 : OBJET

La Convention a pour objet de fixer les modalités selon lesquelles la Commune autorise le Bénéficiaire à disposer des espaces déterminés ci-après afin d'y exploiter un camping.

1.1. Parcelles mises à disposition

Le Bénéficiaire est autorisé à occuper les lieux ci-après désignés.

Il s'agit de parcelles d'une surface totale de 15 935 m² relevant du domaine public communal, situées 188 Strada Di Santa Maria 20220 MONTICELLO conformément au plan joint en Annexe 1 (le « **Site** »).

Section	N°	Lieu-dit	Surface
B	114	Monticello	5 830 m ²
B	115	Monticello	10 105 m ²

1.2. Biens mis à disposition

Les biens mis à disposition par la Commune (les « **Biens** ») sont composés de :

- Un terrain vaste et bien ombragé soumis au risque incendie « feu de forêt » au plan local d'urbanisme (PLU) de 15 935 m²,
- Un bureau d'accueil de 15 m²
- Un local attenant de 37,5 m²
- Deux blocs sanitaires de 29,87 m² et 29,47 m²
- Une laverie de 21,62 m²
- Un local électrique de 5,25 m²
- Une ancienne bergerie faisant office de cuisine d'été de 18 m²
- Deux chalets de 40 m²
- Un mobil home de 35 m²

Le Bénéficiaire s'engage à respecter la destination du Site et ne peut modifier en tout ou en partie cette destination ou faire exécuter par qui que ce soit aucun autre commerce que celui prévu dans la Convention sans autorisation expresse et préalable de la Commune. En cas d'accord de la Commune, un avenant à la convention d'occupation sera établi et la part fixe de la redevance d'occupation pourra être révisée.

1.3. Etat des lieux

Le Bénéficiaire déclare avoir une parfaite connaissance des Biens et du Site et accepter les Biens et le Site mis à disposition en l'état, sans pouvoir exiger de la Commune, tant lors de l'entrée en jouissance qu'en cours de la Convention, aucuns travaux ni remise en état, le Bénéficiaire renonçant par ailleurs expressément à tous recours contre la Commune pour les vices et défauts des Biens ou du Site. A cet égard, le Bénéficiaire prend en charge les lieux, ainsi que les aménagements complémentaires dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance, y compris ceux en mauvais état, hors service ou non conformes à tout type de réglementation et/ou législation. Un état des lieux contradictoire des Biens et un inventaire du Site seront réalisés par un représentant de la Commune en présence du Bénéficiaire avant tout commencement d'exécution de la Convention et sera joint en Annexe 2 de la Convention.

Les mêmes opérations seront effectuées au terme de la Convention, pour quelque cause que ce soit.

La comparaison des états des lieux et des inventaires servira, le cas échéant, à déterminer les travaux de remise en état et à fixer les indemnités correspondantes qui seront mises à la charge du Bénéficiaire.

En cas de litige, l'état des lieux sera fait par un expert nommé conjointement par les Parties, dont les honoraires seront réglés pour moitié par chaque Partie. En cas de désaccord sur le choix de l'expert, la Commune pourra nommer l'expert de son choix.

1.4. Installations et aménagements

Le Bénéficiaire est autorisé à effectuer, sur le Site, les travaux d'installations et d'aménagements suivants conformément aux règles d'urbanisme en vigueur et à l'accord préalable de la Commune :

[à compléter selon l'offre du candidat]

Et d'une manière générale, tous les aménagements nécessaires à son activité de gestion et d'exploitation commerciale, de promotion et de commercialisation d'un camping.

Le bénéficiaire fera son affaire des autorisations urbanistiques, légales et réglementaires nécessaires à son activité.

ARTICLE 2 : DUREE

La Convention prend effet à la date de sa notification par la Commune au Bénéficiaire.

La Convention est consentie à titre précaire et révocable pour une durée de 10 (dix) ans.

ARTICLE 3 : CONDITIONS RELATIVES A L'OCCUPATION PRIVATIVE DU DOMAINE PUBLIC

3.1. Occupation du domaine public

La Convention est conclue sous le régime de l'occupation temporaire du domaine public, 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 au Bénéficiaire un droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement de son titre d'occupation.

En application de la Convention, non constitutive de droits réels, il est expressément convenu :

- que le Bénéficiaire n'aura aucun droit réel sur les ouvrages, constructions et installations, de caractère immobilier qu'il réaliserait sur le Site mis à disposition ;
- qu'il n'est pas prévu de constituer un fonds de commerce sur le bien mis à disposition, appartenant au domaine public de la Commune et, qu'en conséquence, il n'est prévu ni reprise ni cession d'un quelconque fonds de commerce ;
- que la Convention a été accordée par la Commune au Bénéficiaire, qui le reconnaît, en considération de l'appartenance du bien mis à disposition au domaine public de la Commune et du régime juridique attaché à celui-ci.

En conséquence, la Commune pourra résilier la Convention si le régime juridique attaché aux locaux et espaces mis à disposition subissait des modifications substantielles, en raison d'une évolution

législative ou réglementaire, qui aurait pour conséquence de rendre l'une ou plusieurs clauses de la Convention inapplicables.

3.2. Modifications affectant le Bénéficiaire

Le Bénéficiaire a été choisi en considération de ses capacités techniques et financières et de l'identité de ses principaux actionnaires et dirigeants.

Le Bénéficiaire sera en conséquence tenu d'informer préalablement la Commune des opérations suivantes :

- Changement de sa forme juridique ;
- Modification dans la répartition de son capital social, dès lors que la modification envisagée aurait pour effet, en une ou plusieurs opérations successives, de faire perdre à un associé sa qualité d'associé majoritaire ou d'ériger un associé jusqu'alors minoritaire en associé majoritaire ou encore de permettre à un associé de détenir une minorité de blocage ;
- Fusion-absorption ou scission.

Dans les cas visés dans le présent article, la Commune se réserve le droit de résilier la Convention pour faute dans les conditions prévues à l'article 13.1 si elle estime que les changements affectant le Bénéficiaire sont de nature à compromettre la bonne exécution de la Convention dans les conditions initialement prévues..

De même tout défaut d'information pourra entraîner la résiliation de la Convention par la Commune.

Enfin, le Bénéficiaire devra informer la Commune de toute nomination d'un nouveau gérant.

ARTICLE 4 : ACTIVITE AUTORISEE

4.1. Périmètre

L'autorisation d'occupation du domaine public objet de la Convention porte sur les activités suivantes, à l'exclusion de toute autre et dans les conditions définies par la Convention :

- une activité d'hébergement touristique,
- et à titre accessoire pour l'organisation d'activités d'animations et de services à destination de sa clientèle (petite restauration, location de vélos,...).

La période d'ouverture est à minima du 1^{er} juin au 30 septembre de chaque année.

4.2. Prix et tarifs

Les prix et tarifs sont communiqués annuellement par le Bénéficiaire à la Commune.

La composition de la grille tarifaire reste libre, le Bénéficiaire s'engageant à informer la Commune de leur évolution.

La grille tarifaire doit être cohérente et compatible avec les comptes d'exploitation prévisionnels présentés par le Bénéficiaire dans son offre.

ARTICLE 5 : CONDITIONS D'EXPLOITATION

5.1. Principes généraux

Le Bénéficiaire déclare connaître les textes, règlements et consignes de sécurité en vigueur sur le Site. Il est tenu de les respecter et de les faire respecter par son personnel et le public qu'il reçoit.

En tant que gestionnaire d'une activité d'hébergement touristique, il doit se conformer aux lois et règlements de police en vigueur en matière de sécurité des établissements recevant du public et, le cas échéant, les règles en matière d'hygiène alimentaire et sanitaire. Il est également tenu de respecter les règles de sécurité qui lui seront notifiées par l'autorité compétente sur le Site. Il fera son affaire des visites et contrôles réglementaires obligatoires nécessaires à son activité.

Le Bénéficiaire s'engage notamment à :

- tenir informée la Commune de tout problème concernant la sécurité et d'y remédier;
- assurer le maintien en service de tout équipement de sécurité liés à son activité ;
- tenir constamment les lieux mis à disposition en parfait état de sécurité et de propreté ;
- ne pas entreposer de matières dangereuses ;
- veiller à ce que la tranquillité publique ne soit troublée en aucune manière par son personnel, ses fournisseurs, sa clientèle ou ses matériels et équipements ;
- s'abstenir de jeter ou laisser jeter des produits corrosifs dans les égouts et canalisations et ne rien faire d'une manière générale qui puisse les boucher ;
- faire passer les fournisseurs, livreurs et différents intervenants par les seuls accès affectés à cet usage et aux horaires d'usage ;
- avertir la Commune de tout problème de fonctionnement lié à l'état des locaux ;
- de manière générale, tenir immédiatement informée la Commune de tout événement, incident, difficulté ou danger relatif au site et/ou aux équipements.

Le Bénéficiaire demeure responsable de la sécurité des biens et des personnes sous sa garde ou son contrôle, ainsi que des vols et dégradations survenant aux équipements, mobiliers et locaux mis à disposition.

5.2. Obligation de qualité et de probité commerciale

Le Bénéficiaire est tenu d'offrir en permanence aux usagers et à la clientèle un service et des produits de qualité.

Il est tenu de se conformer aux lois et décrets relatifs à la réglementation, à l'affichage des prix et à l'étiquetage des denrées et marchandises. Les tarifs des prestations servies devront être constamment affichés de manière apparente à l'intérieur et à l'extérieur de l'établissement.

Devront être affichés : le prix des prestations de restauration, les tarifs de séjour, le règlement intérieur du camping, les heures d'ouverture du service de restauration et du service d'accueil et toute autre information dont l'affichage serait obligatoire.

Le Bénéficiaire veille à ses approvisionnements pour être toujours en mesure de répondre aux demandes de prestations émises par les usagers.

Tout manquement répété à cette obligation de servir ces prestations contractuellement fixées et affichées dans et en dehors de l'établissement est une cause de résiliation de la convention.

5.3. Redevance

Le bénéficiaire s'acquittera du versement d'une redevance comprenant une part fixe (redevance d'occupation) et une part variable (intéressement) basée sur le résultat d'exploitation de l'année écoulée, ces deux parts se cumulant.

5.3.1. La part fixe

Le Bénéficiaire aura à verser à la Commune, en contrepartie du droit d'occuper le domaine public, une redevance tenant compte des avantages de toute nature procurés au Bénéficiaire par la Convention. La redevance d'occupation sera constituée d'un minimum garanti annuel de [Montant à proposer par le candidat] euros HT et hors charges.

La redevance d'occupation sera révisée de plein droit, sans formalité préalable, à la date anniversaire de la Convention en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers commerciaux publié par l'INSEE. L'indice de base retenu comme correspondant à la fixation de la redevance initiale stipulée ci-dessus, est, de l'accord des Parties, le dernier indice publié à la date de signature de la Convention soit celui du XXX.

Le Bénéficiaire s'oblige à payer d'avance à la Commune la redevance d'occupation au TRESOR PUBLIC – 9 boulevard du Rempart – 93160 NOISY LE GRAND

[Note aux candidats : pour la première saison d'ouverture du camping, en 2024, les candidats sont autorisés à proposer une part fixe de la redevance d'occupation inférieure aux années suivantes, en raison de la durée réduite d'ouverture pour la saison 2024 et du délai contraint pour réaliser les premiers investissements]

5.3.2. La part variable

Un intéressement sera versé annuellement à la Commune (en une fois) calculé selon un coefficient unique appliqué au résultat d'exploitation de l'année « N-1 », et ce dès la deuxième année d'occupation dans les proportions suivantes :

[Montants à proposer par le candidat, étant précisé que les montants ci-dessous sont des minimums]

Montant du chiffre d'affaires "N-1" en euros	Montant de l'intéressement annuel "N" en euros
Inférieur à 300 000 euros	5% du résultat d'exploitation
Entre 300 000 euros et 600 000 euros	6% du résultat d'exploitation
Supérieur à 600 000 euros	7% du résultat d'exploitation

La part variable de la redevance sera payée à la Commune au plus tard le 15 octobre de l'année N.

5.4. Obligations du Bénéficiaire relatives aux locaux nécessaires à l'exploitation

5.4.1. Entretien et nettoyage

Le Bénéficiaire est tenu de pourvoir à la bonne tenue du Site et de ses abords immédiats y compris ceux liés à l'évacuation des déchets.

Il procède au nettoyage et à l'entretien courant de l'équipement mobilier et à l'évacuation des ordures ménagères, vers les lieux prévus à cet effet.

Le nettoyage des intérieurs et des extérieurs est à la charge du Bénéficiaire.

En cas de manquement du Bénéficiaire, la Commune se réserve le droit de faire procéder à l'exécution d'office aux frais du Bénéficiaire à des nettoyages ou évacuations nécessaires, si ledit manquement nuit au prestige et à l'image du Site.

5.4.2. Maintenance et réparations

Le Bénéficiaire tiendra le Site et les Biens pendant toute la durée de la Convention en bon état d'entretien et effectuera toutes les réparations qui pourraient être nécessaires, y compris celles découlant de la vétusté et/ou de la force majeure en remplaçant s'il y a lieu, ce qui ne pourrait être réparé.

Le Bénéficiaire effectuera à ses frais tous travaux qui pourraient être prescrits par les autorités, lors de l'entrée en jouissance ou au cours de l'occupation aux fins notamment de permettre l'utilisation des locaux telle qu'autorisée par la Convention, en conformité avec la réglementation actuelle ou future, quelle que soit la nature des prescriptions administratives ou légales (hygiène, sécurité, installations électriques, moyens de secours, environnement, performance énergétique, législation du travail, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, etc...), de façon à ce que la Commune ne puisse

être inquiétée, ni même recherchée à ce sujet. Se conformera de la même au code du travail en respectant la durée du travail et les temps de repos des personnels.

Le Bénéficiaire informera la Commune sans délai de toutes réparations qui pourraient incomber à cette dernière, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit sur le Site sous peine d'être tenu de l'indemniser du préjudice pouvant résulter pour lui du sinistre et de son défaut de déclaration en temps utile à la compagnie d'assurance.

Les autres travaux (entretien courant, maintenance préventive et renouvellement du matériel, du mobilier et des équipements mis à disposition ou dont celui-ci fait usage dans le cadre de l'exécution de la Convention) sont également à la charge du Bénéficiaire.

Le Bénéficiaire assurera la maintenance technique de tous les équipements de manière à ce qu'ils puissent assurer en permanence l'usage auquel ils sont destinés.

Il est également tenu de maintenir en parfait état les équipements, les mobiliers et matériels dont il doit remplacer à ses frais les éléments usagers ou détériorés.

Le Bénéficiaire répond de toutes les détériorations survenues par son fait, du fait de sa clientèle, de tiers ou de tout événement extérieur.

D'une façon générale, le Bénéficiaire est chargé de prendre en charge toutes les dépenses d'entretien courant et les réparations dites locatives ainsi que tous travaux nécessaires pour maintenir les locaux occupés en bon état d'entretien et d'usage.

Dans la mesure où de grosses réparations seraient rendues nécessaires par la faute ou la négligence du Bénéficiaire, ces dernières seraient mises à sa charge.

La Commune se réserve le droit de contrôler l'état des installations et de les faire visiter à tout moment par ses représentants, aux fins de prescrire au Bénéficiaire les travaux de remise en état qu'elle jugerait nécessaire. Le Bénéficiaire reconnaît qu'un contrôle annuel lié à l'implantation en zone rouge risque incendie sera obligatoirement organisé par les autorités administratives compétentes.

Le Bénéficiaire devra faire procéder à ses frais à l'ensemble des vérifications réglementaires par les organismes compétents.

5.4.3 Travaux

5.4.3.1 Travaux du Bénéficiaire

Les travaux d'aménagement et d'investissement nécessaires à l'exploitation de l'activité du Bénéficiaire seront entièrement à sa charge. Ils devront être exécutés dans les règles de l'art sous la responsabilité du Bénéficiaire. Les travaux du Bénéficiaire sont exécutés par l'architecte du Bénéficiaire dont les honoraires seront à la charge de ce dernier et par des entreprises qualifiées, le Bénéficiaire devant par ailleurs faire son affaire de l'obtention de toutes autorisations administratives ou autres éventuellement requises, lesquelles devront être obtenues préalablement au commencement des travaux.

Le Bénéficiaire devra en outre souscrire toutes les assurances nécessaires, de telle manière que la responsabilité de la Commune ne puisse jamais être engagée ou recherchée du fait des travaux exécutés par le Bénéficiaire.

5.4.3.2 Travaux de la Commune que le Bénéficiaire doit souffrir

Le Bénéficiaire doit supporter sans indemnité ni recours contre la Commune la gêne et les conséquences de toute nature, qui résulteraient de l'exécution de tous travaux d'entretien, de réparations, grosses ou menues, passages de canalisations, que la Commune se réserve de faire exécuter sur le Site, quelle qu'en soit la durée, cette dernière excédât-elle 21 jours ; souffrir dans les mêmes conditions, la gêne et les conséquences de toute nature, qui résulteraient de l'exécution des travaux d'entretien et de réparation, d'amélioration, de transformation ou de construction nouvelle qui pourraient être exécutés dans le voisinage.

Le Bénéficiaire doit déposer à ses frais et sans délai, tous agencements, mobiliers ou matériels et installations quelconques dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux par la Commune ; laisser en outre en toute époque, libre accès aux conduites d'eau, de gaz et d'électricité, gaines de ventilation et autres.

Le Bénéficiaire doit supporter à ses frais, toutes modifications d'arrivée, de branchement, ou remplacement de ses compteurs ou de ses installations intérieures, conformément aux demandes qui pourront être effectuées par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité ou du chauffage, ou lorsqu'elles seront rendues nécessaires par le fonctionnement du Site.

5.4.4. Observation des lois, règlements, consignes particulières et mesures de police

Le Bénéficiaire 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 en vigueur. Il doit faire son affaire de toutes les demandes d'autorisation nécessaires à l'exploitation de l'activité. Il doit également se conformer à la législation en vigueur en matière de dépôt des matières dangereuses.

En aucun cas, le Bénéficiaire ne pourra réclamer à la Commune, une indemnité ou une réduction de redevance pour le motif que son activité commerciale subirait une entrave quelconque du fait des lois, règlements ou consignes visés au présent article. La responsabilité de la Commune ne pourra pas non plus être engagée si le Bénéficiaire n'a pas respecté les obligations légales et réglementaires qui lui incombent.

5.5. Licence

[à compléter selon l'offre du candidat]

La Commune ne pourra être tenue pour responsable et le Bénéficiaire ne pourra prétendre à aucune indemnité si des mesures administratives intervenaient quant à des restrictions d'utilisation de la licence.

5.6. Communication avec la Commune

La Commune et le Bénéficiaire privilégient les modes de communications distanciels (visioconférence, etc.)

Toutefois, un représentant du Bénéficiaire devra se rendre, à ses frais, dans les locaux de la Commune à Neuilly-sur-Marne chaque fois que sa présence sera requise par la Commune en cas de difficultés l'exigeant.

ARTICLE 6 : PERSONNEL

Le Bénéficiaire recrute et affecte le personnel, en nombre et en qualification, nécessaire à l'exploitation.

La Commune peut à tout moment de son choix, alerter par écrit le bénéficiaire, sur la situation ou le comportement de tel ou tel membre du personnel qui ne lui paraîtrait pas compatible avec l'activité des espaces occupés. Par ailleurs, le Bénéficiaire s'engage à respecter l'ensemble de la réglementation du droit du travail. Sous réserve des dispositions légales impératives, le personnel du Bénéficiaire ne pourra en aucun cas être transféré à la Commune.

La Commune ne saurait être assimilée à l'employeur des salariés du Bénéficiaire.

ARTICLE 7 : CHARGES DE FONCTIONNEMENT – ABONNEMENTS – CONTRATS D'ENTRETIEN

Les dépenses de fonctionnement liées à l'exploitation sont à la charge du seul Bénéficiaire.

Les contrats portant sur les abonnements fluides et électricité sont souscrits par le Bénéficiaire qui fera son affaire des éventuels dépôts de garantie pouvant être demandés.

Le Bénéficiaire a obligation de souscrire des contrats d'entretien et de maintenance pour l'ensemble des installations le nécessitant.

Il devra prendre à sa charge les abonnements liés aux fluides et aux télécommunications ainsi que leurs frais de résiliation à l'issue de la Convention, pour quelque cause que ce soit.

ARTICLE 8 : IMPÔTS ET TAXES

Le Bénéficiaire acquitte directement les impôts de toute nature auxquels il peut être assujéti du fait de son exploitation et de l'utilisation donnée pendant la durée de la Convention au Site et aux Biens occupés.

Le Bénéficiaire rembourse à la Commune la taxe foncière correspondant au Site, ainsi que taxe d'enlèvement des ordures ménagères qui reste à la charge de la Commune. Pour ce faire, la Commune émettra chaque année un titre de recettes correspondant à ces dépenses.

Il devra en outre rembourser à la Commune en sus des frais prévus, tous les impôts auxquels celle-ci viendrait à être assujettie par suite de nouvelles constructions, aménagements et installations.

ARTICLE 9 : DEPÔT DE GARANTIE

Dès la signature de la Convention et avant tout commencement d'installation sur le Site, le Bénéficiaire devra verser à la caisse du receveur municipal une caution de ...€ (... euros) [à proposer par le candidat] pour la garantie de l'observation des obligations découlant de la Convention, et de toutes les sommes qu'il pourrait devoir à la fin de sa jouissance, à un titre quelconque.

Le Bénéficiaire peut être dispensé de ce versement s'il fournit garantie bancaire autonome à première demande.

ARTICLE 10 : CONTRÔLE

10.1. Contrôle de la Commune

Pendant la durée de la Convention, sans préjudice du contrôle exercé par les services compétents, la Commune se réserve la possibilité d'exercer notamment un contrôle de l'entretien, un contrôle hygiénique et sanitaire, un contrôle de la qualité des prestations proposées par le Bénéficiaire, ainsi qu'un contrôle du respect des prescriptions de sécurité.

Ces contrôles peuvent être exercés à tout moment et éventuellement par des agents spécialisés. Ils ne dispensent en aucun cas le Bénéficiaire d'exercer son propre contrôle au titre de sa responsabilité.

10.2. Déclaration et contrôle du chiffre d'affaires

Dans le but de permettre à la Commune d'établir les factures, le Bénéficiaire s'engage à lui justifier du montant de son chiffre d'affaires, et à se prêter à toutes les vérifications et expertises que la Commune jugerait nécessaires pour s'assurer de l'exactitude des chiffres déclarés.

Ainsi, le Bénéficiaire s'engage à transmettre à la Commune dans les deux mois suivant la fin de son exercice comptable, une déclaration du chiffre d'affaires hors taxes et toutes taxes comprises, de l'année écoulée, certifiée par un Expert-Comptable indépendant ou un Commissaire aux Comptes, ainsi qu'une copie dans les mêmes conditions, de la déclaration adressée par le Bénéficiaire aux services de l'administration fiscale.

Un rendez-vous annuel sera programmé entre le 15 septembre et le 30 novembre, entre les deux Parties, en vue de faire un bilan de l'année écoulée. L'ajustement de l'intéressement s'effectuera sans formalités particulières au regard des éléments comptables.

Le résultat d'exploitation réalisé s'entend du prix hors taxes des produits, biens ou marchandises vendus par le Bénéficiaire, ainsi que de toutes sommes perçues pour des services rendus à la clientèle et, d'une manière générale, de toutes recettes réalisées par ce dernier à raison des activités exercées sur le terrain de camping, y compris les éventuelles ventes à emporter.

Le défaut par le Bénéficiaire de respecter les obligations qui précèdent, entraînera de plein droit, passé le délai de 48 heures après une mise en demeure notifiée par simple lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse, une pénalité de 100 € par jour de retard.

Le Bénéficiaire tiendra ou fera tenir à la disposition de la Commune, pendant toute la durée de la Convention et ce pendant cinq années à partir de la fin de chaque exercice comptable, les livres et les documents comptables établissant le chiffre d'affaires hors taxes réalisé par lui grâce au Site et aux Biens mis à disposition.

La Commune aura le droit de faire procéder par tout organisme comptable de son choix, pendant la durée de la Convention et ce pendant les cinq années suivant la présentation d'un état trimestriel ou annuel, à un contrôle des livres et documents tenus par le Bénéficiaire et à la justification du chiffre d'affaires réalisé grâce au Site et aux Biens n mis à disposition.

Tout refus du Bénéficiaire de se soumettre au contrôle comptable un mois après une mise en demeure non suivie d'effet, entraînera, si bon semble à la Commune, la résiliation de la Convention.

Si ce contrôle fait ressortir un chiffre d'affaires annuel dépassant de deux pour cent (2%) le chiffre d'affaires déclaré, les frais de contrôle comptable seront supportés par le Bénéficiaire, sans préjudice de tous autres droits et actions de la Commune.

Toute fraude ou tentative de fraude entraînera, si bon semble à la Commune, la résiliation de la Convention, le Bénéficiaire devra, en outre, régler à la Commune, indépendamment de la redevance afférente au chiffre d'affaires non déclaré, une indemnité d'un même montant à titre de pénalité forfaitaire et irréductible.

ARTICLE 11 : CESSIBILITE DE L'OCCUPATION

L'autorisation d'occupation du domaine public objet de la Convention est consentie à titre personnel.

Elle n'est ni cessible, ni transmissible, directement ou indirectement, à un tiers.

Le Bénéficiaire peut, avec l'agrément préalable de la Commune, sous-traiter l'exploitation de tout ou partie des installations réalisées, mais demeure personnellement responsable envers la Commune et les tiers, de l'accomplissement de toutes les obligations qui lui sont imposées par la Convention.

ARTICLE 12 : RESPONSABILITE ET ASSURANCES

12.1. Responsabilité

Le Bénéficiaire 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 et/ou à l'occasion des travaux d'aménagement réalisés conformément, par et/ou à l'occasion de l'occupation et ou de l'exploitation du Site et survenant :

- aux biens d'équipement, matériels et marchandises de toute nature,
- aux personnes physiques, notamment aux clients.

La Commune est dégagée de toute responsabilité en cas de disparition ou détérioration de matériel dans les locaux mis à la disposition du Bénéficiaire ainsi qu'en cas d'accidents survenus aux usagers des dits locaux ou aux personnels employés par le bénéficiaire.

Le Bénéficiaire s'oblige à relever la Commune de toute condamnation qui pourrait être prononcée contre cette dernière, au titre de la responsabilité qui lui incombe.

12.2. Assurance

Le Bénéficiaire doit contracter, dès la signature de la convention, auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, les contrats d'assurances suivants :

- une assurance de responsabilité civile le garantissant contre les conséquences 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 au tiers, y compris les clients, du fait de l'activité exercée dans le cadre de la Convention ;
- un contrat d'assurance multirisque incluant notamment incendie, explosion, foudre, dégât des eaux ainsi que le recours des voisins et des tiers, garantissant pour leur valeur réelle le matériel, le mobilier et d'une manière générale les biens qui lui appartiennent avec abandon de recours contre la Commune et ses assureurs.

Pour que les dispositions de la Convention reçoivent leur plein effet, copie en bonne et due forme de la convention est remise aux compagnies d'assurances qui assurent les risques énumérés dans le présent article. Une mention de cette remise devra être faite dans les polices d'assurances.

Le Bénéficiaire doit adresser à la Commune les polices qui lui sont proposées dans les 15 jours qui suivent la signature de la Convention.

Le Bénéficiaire acquitte les primes d'assurances exclusivement à ses frais et doit justifier de leur paiement sur demande de la Commune dans un délai de 15 jours.

Si le contrat d'assurance est venu à expiration, n'a pas été renouvelé ou a été résilié avant le terme de la Convention, le Bénéficiaire sera dans l'obligation de quitter les lieux sans délai.

ARTICLE 13 : RESILIATION

Il pourra être mis un terme à la Convention avant la date d'expiration prévue à l'Article 2 dans les conditions ci-après :

13.1. Résiliation par la Commune pour faute du Bénéficiaire

La Commune, à moins que les manquements du Bénéficiaire ne soient imputables à des circonstances de force majeure dûment établies, pourra prononcer la résiliation de plein droit de la Convention sous la seule réserve d'une mise en demeure dûment motivée, notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception au Bénéficiaire, et restée sans effet à l'expiration d'un délai de quinze jours.

Cette mise en demeure invitera notamment le Bénéficiaire à présenter ses observations écrites dans ce même délai.

Lorsque le Bénéficiaire n'a pas déféré dans le délai imparti à la mise en demeure de la Commune, les redevances payées d'avance par le Bénéficiaire resteront acquises à la Commune, sans préjudice du droit pour cette dernière de poursuivre le recouvrement de toutes les sommes dues.

En particulier, la Commune pourra résilier pour faute du Bénéficiaire après le non-paiement par le Bénéficiaire de deux échéances de redevance d'occupation due à la Commune ou d'une échéance de part variable due à la Commune.

La résiliation anticipée par la Commune en cas de faute du Bénéficiaire n'ouvre droit à aucune indemnisation du Bénéficiaire.

13.2. Résiliation par la Commune en cas de redressement ou liquidation judiciaire

La Commune pourra résilier de plein droit la convention d'occupation, sans indemnisation du Bénéficiaire, lorsque, après ouverture d'une procédure de redressement ou de mise en liquidation judiciaire, l'administrateur judiciaire ou le liquidateur a renoncé à poursuivre l'exécution de la convention d'occupation, soit explicitement, soit implicitement, après mise en demeure restée sans réponse pendant un délai d'un mois.

La résiliation anticipée par la Commune en cas de redressement ou liquidation judiciaire n'ouvre droit à aucune indemnisation du Bénéficiaire.

13.3. Résiliation par la Commune pour un motif d'intérêt général

La Commune pourra résilier la Convention pour un motif d'intérêt général sous réserve d'un préavis de six (6) mois.

La résiliation anticipée de la Convention à l'initiative de la Commune pour un motif d'intérêt général ouvre au Bénéficiaire un droit à indemnisation de son préjudice direct, matériel et certain, résultant notamment des investissements réalisés par lui sur le Site.

13.4. Résiliation par le Bénéficiaire

En cas de cessation d'activité, le Bénéficiaire devra en tenir informé la Commune, trois mois avant le terme par lettre recommandée avec accusé de réception à l'attention de la Commune.

La résiliation anticipée à l'initiative du Bénéficiaire n'ouvre droit à aucune indemnisation du Bénéficiaire.

13.5. Expulsion et maintien dans les lieux au-delà du terme de la Convention

Dans tous les cas de résiliation pour quelque cause que ce soit, l'expulsion pourra être prononcée, le cas échéant, par simple ordonnance de référé.

Si le Bénéficiaire se maintenait dans les lieux au-delà du terme de la Convention, quelle que soit la cause du terme de la Convention, il sera considéré comme occupant sans droit ni titre. Il devra alors à la Commune une indemnité conventionnelle d'occupation égale à 10% de la part fixe de la redevance d'occupation mensuelle par jour d'occupation jusqu'à complet déménagement et restitution des clés.

Cette indemnité est destinée à dédommager la Commune du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux.

ARTICLE 14 : FIN DE LA CONVENTION

La Convention cesse de produire ses effets à la date d'expiration prévue à l'Article 2 ou en cas de résiliation de la Convention dans les conditions prévues à l'Article 13.

Les conséquences de la fin de la Convention sont les suivantes :

14.1. Transfert de gestion

D'une manière générale, le Bénéficiaire s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires ou à laisser prendre toutes mesures jugées nécessaires par la Commune pour faciliter la transition de la Convention vers une autre modalité de gestion, ou vers la désignation d'un nouvel exploitant.

14.2. Retrait des équipements

A l'expiration de la Convention, un état des lieux et un inventaire seront dressés contradictoirement par les Parties. La Commune se réserve le droit d'accepter les constructions et installations réalisées par le Bénéficiaire qui deviennent alors de plein droit et gratuitement sa propriété. Toutefois, elle pourra également exiger leur démolition aux frais exclusifs du Bénéficiaire et dans le respect des règles de l'art.

14.3. Remise en l'état

Six mois avant l'expiration de la Convention, la Commune et le Bénéficiaire arrêtent, au vu d'un état des lieux établi contradictoirement, les travaux de remise en état qu'il appartiendra au Bénéficiaire d'exécuter à ses frais.

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

ARTICLE 15 : SANCTIONS COERCITIVES : LA MISE EN REGIE PROVISOIRE

Le Bénéficiaire est tenu d'assurer la continuité de l'exploitation en toutes circonstances, sauf cas de force majeure, cessation d'activité, ou destruction des locaux.

Si l'interruption de l'exploitation n'est pas due à un cas de force majeure, l'exploitation pourra être assurée en régie aux frais du Bénéficiaire.

La Commune pourra, à ce titre, prendre temporairement possession des locaux, matériels et approvisionnements et disposera en outre du personnel du Bénéficiaire affecté à l'exploitation, aux frais du Bénéficiaire.

La mise en régie devra être précédée d'une mise en demeure adressée au siège du Bénéficiaire, par lettre recommandée avec accusé de réception et restée sans effet à l'expiration d'un délai de quinze jours.

La régie doit cesser dès que le Bénéficiaire est de nouveau en mesure de remplir ses obligations contractuelles, sauf si la déchéance est prononcée.

ARTICLE 16 : DISPOSITIONS DIVERSES

16.1. Election de domicile

Pour l'exécution de la Convention, le Bénéficiaire fait élection de domicile en son siège social.

16.2. Documents contractuels

La Convention se compose du présent document et de ses annexes.

16.3. Règlement des litiges

Les litiges relatifs à la Convention sont soumis au tribunal administratif de Montreuil.

16.4. Liste des annexes

ANNEXE 1 – Plan du Site

ANNEXE 2 – Etat des lieux et inventaire du Site

ANNEXE 3 – Descriptif des investissements prévus par le Bénéficiaire et calendrier indicatif

Fait à ..., le

En 2 exemplaires originaux.

La Commune

Le Bénéficiaire