

CONVENTION PORTANT AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU CAMPING DE L'ÉTANG DE LA NAUTE POUR SON EXPLOITATION SAISONNIÈRE

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

D'une part,

La **Communauté de communes Marche et Combraille en Aquitaine**, ayant son siège social sis Rue de l'Étang 23700 AUZANCES, **représentée par sa Présidente, Madame SIMONET Valérie**, dûment habilité par délibération du Conseil communautaire du 5 février 2025 ;

Ci-après désignée « la Collectivité » ;

ET

D'autre part,

La prestataire : **LÉA GOUROVITCH**
N° de téléphone : 06.14.66.82.38
Courriel : campingdelanaute@hotmail.com
N° de SIRET : 792 888 448 000 26

Ci-après désignée « l'exploitante ».

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSÉ CE QUI SUIT :

Le camping du site de LA NAUTE a fait l'objet d'une gestion déléguée depuis 2012 sous l'égide de l'ancienne Communauté de communes Auzances-Bellegarde. La convention de délégation de service public, signée en date du 23 février 2012, a débuté le 13 avril 2012 pour une durée de neuf années. Elle a pris fin le 13 avril 2021.

Par délibération n°2023-131 en date du 10 octobre 2023, le conseil communautaire a qualifié le site de La Naute comme une zone d'activité touristique (ZAT) en application de l'article I5214-16 DU Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), le site de La Naute relève des compétences obligatoires de la Communauté de communes Marche et Combraille en Aquitaine, au titre du développement économique.

Compte tenu de la qualification du site en ZAT, il est souhaitable de mettre en place, comme c'est le cas depuis 2021, une convention d'occupation temporaire du domaine public pour la saison estivale 2025.

CECI AYANT ÉTÉ EXPOSÉ, LES PARTIES ONT CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 – Environnement juridique encadrant la présente convention :

Le camping du site de LA NAUTE et ses abords sont situés sur le territoire de la commune de CHAMPAGNAT qui partage la propriété avec la commune de SAINT-DOMET. Ces équipements sont mis actuellement à la disposition de la Communauté de communes Marche et Combraille en Aquitaine. Le camping du site de LA NAUTE ainsi que ses abords font partie du domaine public.

Les collectivités concernées ont fait le choix de confier l'exploitation saisonnière de ce camping sous la forme d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public. Par définition, ce type d'autorisation est précaire et révocable. Il s'agit d'une convention d'Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT) du domaine public établie en vertu du régime des occupations temporaires du domaine public défini par le code général de la propriété des personnes publiques.

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

La présente convention n'est pas constitutive de droits réels.

Article 2 - Objet de la 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 gérer et exploiter le camping de La Naute.

Il s'attachera à assurer en permanence une qualité de prestations conforme à la qualité de représentation de l'image des collectivités et à maintenir les espaces occupés dans un état de propreté maximal dans le respect du site (nature préservée...).

L'exploitant devra principalement réaliser les prestations suivantes :

- Exploitation des installations du terrain de camping ;
- Accueil et information des usagers, mise en application du règlement intérieur ;
- Perception des redevances des usagers ;
- Installations et réparations de petite importance ;
- Entretien des sanitaires publics répertoriés au cadastre à la section AR 102 en partage égale avec les preneurs du restaurant-bar-guinguette ;
- Entretien des espaces verts du camping, répertoriés au cadastre à la section AR 102 en partage égale avec les preneurs du restaurant-bar-guinguette ;
- Entretien des espaces verts du camping, répertoriés au cadastre à la section AR 65 ;

Dans ce cadre, l'exploitant devra notamment, à ses frais et risques :

- Assurer l'exploitation dans les conditions d'hygiène et de sécurité requises par la réglementation ;
- Prendre en charge l'entretien du terrain de camping, les installations et les petites réparations ;
- Proposer une tarification de séjour et des prestations ;
- Assurer l'encaissement de l'intégralité des recettes ;
- Produire des statistiques de fréquentation et d'éléments d'appréciation de la gestion ainsi que des informations relatives à la satisfaction des usagers du service ;
- Tenir un registre des entrées avec établissement des factures et perception de la redevance pour les locations « camping » ;
- Tenir à jour le registre de sécurité du camping et le tenir à la disposition de la collectivité.

Cette liste n'est pas exhaustive.

Article 3 – Entrée en vigueur et durée :

La présente convention est conclue pour une durée de 5 (cinq) mois allant du **mercredi 1^{er} mai 2025 au lundi 30 septembre 2025**.

Le camping ne peut être utilisé en dehors des périodes définies, sauf accord express de la communauté de communes.

Article 4 – Désignation des biens mis à disposition :

La collectivité met à disposition de l'exploitant :

- Le camping situé sur les parcelles 102 et 65 section AR sur la Commune de CHAMPAGNAT comprenant 33 emplacements ;
- Le bâtiment sanitaire situé sur la parcelle AR 102.

Il est à noter que le parking principal, situé à l'entrée du site, est réservé à l'ensemble des visiteurs et usagers du site.

L'exploitant dispose d'un droit d'exploitation et d'entretien exclusif sur les ouvrages et installations sus cités.

Ces installations seront remises à l'exploitant dès l'entrée en vigueur de la présente convention.

Article 5 – Caractère personnel de la mise à disposition :

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

Sauf accord préalable express de la collectivité, cette autorisation ne peut être cédée, transférée ou sous-louée sous quelque forme que ce soit, même partiellement, que ce soit à titre temporaire ou définitif, à un tiers, sous peine de résiliation.

Article 6 – État des lieux :

Un état des lieux contradictoire et un inventaire du site seront réalisés par un représentant de la collectivité signataire et en présence de l'exploitant, avant tout commencement d'exécution de la présente convention.

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

La collectivité se réserve le droit de demander la remise en l'état initial des biens visés à l'article 4 au terme de la présente convention, à l'exception des dégradations des biens qui seraient exclusivement imputables à une usure et une utilisation normales.

Article 7 – Usage et entretien des lieux :

I - Usage des locaux

Dans tous les espaces occupés, le titulaire est tenu de pourvoir à la bonne tenue des lieux et de leurs abords immédiats y compris ceux liés à l'évacuation des déchets.

Il procède au nettoyage et à l'entretien courant de l'équipement servant à l'évacuation des ordures ménagères.

Les locaux mis à disposition devront recevoir une utilisation conforme à leur destination. L'exploitant ne pourra modifier, tout ou en partie, cette destination ou, faire exécuter par qui que ce soit, aucun autre commerce que celui prévu dans la convention. ~~Il ne pourra, sauf~~

accord exprès de la collectivité, changer la disposition de tout ou partie des lieux mis à sa disposition.

L'exploitant devra accepter les biens mis à disposition en l'état.

II - Hygiène et sécurité

L'exploitant doit veiller à la bonne application des lois et règlements relatifs aux conditions d'hygiène qui s'imposent dans les établissements de cette nature.

De même, l'exploitant veille à l'application des lois et règlements ayant trait aux mesures de sécurité, à respecter dans les établissements ouverts au public. Il devra veiller notamment à respecter le nombre de personnes maximum pouvant être présentes.

L'exploitant sera seul responsable de toute contravention ou de toute infraction qui pourrait être constatée par quelque autorité que ce soit.

III – Entretien

Les locaux et équipements seront entretenus par l'exploitant, à ses frais.

L'exploitant aura notamment à sa charge la fourniture des produits liés à l'entretien des locaux.

IV - Réparations locatives

L'exploitant est tenu de faire les réparations dites locatives, et doit procéder, à ses frais, aux réparations nécessitées par des dégradations provenant du fait de la clientèle et des usagers.

Le preneur devra signaler sans délai à la Collectivité tout dommage ou désordre auxquels il ne lui appartiendrait pas de remédier selon ses engagements.

De même, il devra signaler sans délai à la collectivité tout évènement qui pourrait mettre en péril la sécurité ou la santé des usagers.

Si la responsabilité de la collectivité devait être mise en cause du fait de la carence de l'exploitant, la Communauté de communes Marche et Combraille en Aquitaine pourrait l'appeler en garantie de toute condamnation qui serait prononcée à son encontre.

En cas de retard dans l'exécution des réparations qui lui incombent et après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, la collectivité pourra faire procéder aux réparations aux frais de l'exploitant.

Le règlement devra en être assumé par l'exploitant et, remboursé à la Collectivité dans le délai d'un mois à compter de l'envoi des mémoires par cette dernière.

V - Aménagements particuliers

Tout aménagement sera soumis à l'agrément préalable de la Communauté de communes Marche et Combraille en Aquitaine qui pourra éventuellement exiger le retour à l'état initial en fin de contrat.

VI - Droit de visite

La Communauté de communes Marche et Combraille en Aquitaine, ou les personnes désignées par elle, pourront visiter les biens mis à la disposition de l'exploitant en sa présence.

Article 8 – Exploitation :

I - Obligations légales

L'exploitant devra indiquer sur les factures, notes, lettres de commandes et autres documents, et généralement sur toutes les pièces rédigées par lui, son numéro d'immatriculation au registre du commerce ou des métiers.

Il acquittera, aux échéances prescrites, toutes les dettes et charges de toute nature relatives à cette autorisation d'occupation et d'exploitation, afin que la responsabilité de la collectivité ne puisse jamais être recherchée, ni poursuivie à ce sujet.

Si du personnel est employé, il fera son affaire personnelle des déclarations aux organismes compétents et devra fournir un relevé prouvant qu'il est à jour de ses cotisations, au moins une fois par an et à chaque fois que cela lui sera demandé par la Communauté commune Marche et Combraille en Aquitaine.

Il tiendra un registre des personnes accueillies, les dates de séjour et leurs coordonnées.

Pour lui-même, il se mettra en règle afin de verser les cotisations dues aux différents organismes et sera en mesure de fournir des relevés à jour.

II - Obligations de qualité et de probité commerciale

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

Les tarifs devront être affichés de manière apparente à l'intérieur et à l'extérieur de l'établissement.

III - Comptabilité

L'exploitant fait son affaire de l'exploitation comptable du site.

Article 9 – Dispositions financières :

I - Redevance d'occupation du domaine public

Une redevance d'occupation du domaine public sera demandée à l'exploitant, fixée à 20 euros par mois, soit 100 euros pour la durée totale fixée par la convention.

II – Frais

L'exploitant assume en totalité les charges d'exploitation du camping nées par l'exécution des obligations mises à sa charge dans la présente convention. Il procède aux achats, pour son compte, des produits consommables.

L'exploitant s'acquitte de l'ensemble des charges liées à la fourniture d'électricité, d'eau et de télécommunications. En cas de compteurs communs entre le camping de La Naute et le Bar-Guinguette, une répartition au prorata sera calculée entre les 2 exploitants selon les modalités définies entre eux.

La baignade ne sera pas surveillée. Une analyse de l'eau et sa publication seront néanmoins réalisées par la Communauté de communes. Une information sera installée aux abords.

La Communauté de communes Marche et Combraille en Aquitaine établira un récapitulatif des frais d'entretien engagés et les communiquera aux exploitants. La répartition de ces charges se fera de manière équitable entre toutes les Parties, à savoir la communauté de communes, l'exploitant de la guinguette et l'exploitante du camping.

III – Impôts et taxes

L'exploitant est personnellement redevable au jour de son entrée en jouissance de tous les impôts, droits et taxes qui sont perçus au titre de l'exploitation du camping faisant l'objet de l'autorisation d'occupation.

La taxe foncière restera à la charge de la collectivité.

Article 10 – Assurance :

L'exploitant assumera seul, tant envers la Communauté de communes Marche et Combraille en Aquitaine qu'envers la clientèle et les tiers, la responsabilité de tous accidents, dégâts ou dommages, tant matériels que corporels pouvant résulter de l'installation, de l'existence et de l'exploitation des bâtiments et de leurs dépendances, des ouvrages, des équipements, des matériels et des mobiliers de toute nature.

Il garantira la Communauté de communes Marche et Combraille en Aquitaine de tous recours qui pourraient être engagés contre elle.

La collectivité ne sera en aucun cas responsable des obligations quelconques de l'exploitant envers la clientèle et les tiers.

Pendant toute la durée de la convention, l'exploitant souscrira les assurances nécessaires portant :

- sur les biens mis à disposition, qui devront être garantis contre les risques de type locatif, les incendies, le vol et autres dégâts,
- sur les responsabilités encourues à raison de l'ensemble des activités exercées par l'exploitant dans les biens mis à sa disposition, pour tous dommages corporels, matériels ou immatériels qui en sont la conséquence, causés aux tiers et au personnel.

Les compagnies d'assurances devront avoir communication des présentes afin de prévoir les garanties en conséquence.

L'exploitant devra justifier de la souscription des polices nécessaires, en communiquant à la Communauté de communes Marche et Combraille en Aquitaine chaque fois qu'elle le demande, des attestations confirmant la validité des polices d'assurances, leur nature et leur étendue, ainsi que le paiement des primes correspondantes.

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

Article 11 – Fin de la convention :

I – Expiration de la convention

La présente convention expire en date du 30 septembre 2024. À l'échéance de la convention, les lieux et équipements mis à la disposition de l'occupant seront remis gratuitement à la Communauté de commune Marche et Combraille en Aquitaine en parfait état d'entretien.

II – Résiliation anticipée de la convention

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

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

III – Expulsion

Dans tous les cas de résiliation, l'expulsion pourra être prononcée, le cas échéant, par simple ordonnance de référé.

Article 12 – Litiges :

En cas de litige relatif à l'exécution de la présente convention et à défaut d'avoir trouvé un accord amiable, les Parties peuvent saisir le Tribunal Administratif de Limoges : 2, Cours Bugeaud – CS 40410 – 87011 LIMOGES Cedex

Cette convention est établie en deux exemplaires originaux :

- Un pour l'exploitant ;
- Un pour la Communauté de communes Marche et Combraille en Aquitaine ;

Fait en 2 exemplaires originaux, à Auzances le 8 avril 2025

Pour l'exploitante,

Madame **Léa GOUROVITCH**

Signature :

Pour la Communauté de communes Marche et Combraille en Aquitaine,

La Présidente, **Valérie SIMONET**

Signature :