



**CONVENTION RELATIVE A LA MISE A DISPOSITION
D'UNE EMPRISE SITUEE CHEMIN DES PRES DE L'ETANG
SOUS CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC
POUR L'OCCUPATION, L'AMENAGEMENT ET L'EXPLOITATION D'UNE AIRE DE
CAMPING-CARS**

La Ville de Pornichet a décidé de mettre à disposition une emprise située Chemin des Prés de l'étang par le biais d'une convention d'occupation temporaire du domaine public, conclue à l'issue d'une procédure de sélection préalable précédée de mesures de publicité permettant aux candidats potentiels de se manifester, conformément aux dispositions de l'article L2122-1-1 du Code général de la propriété des personnes publiques.

ARTICLE 1 : OBJET DE LA PRESENTE CONVENTION	4
ARTICLE 2 : AFFECTATION DU SITE / RESPECT DE LA REGLEMENTATION	4
ARTICLE 3 : INCESSIBILITE DES DROITS	5
ARTICLE 4 : DUREE DE LA CONVENTION	5
ARTICLE 5 : DESCRIPTION DU SITE ET ETAT DES LIEUX.....	5
5.1. DESCRIPTION DES LIEUX MIS A DISPOSITION	5
5.2. ETAT DES LIEUX.....	5
ARTICLE 6 : CONDITIONS D'OCCUPATION.....	5
6.1. CONDITIONS GENERALES	5
6.2. INVESTISSEMENTS DE L'OCCUPANT.....	6
ARTICLE 7 : CONDITIONS FINANCIERES DE LA CONVENTION	6
ARTICLE 8 : RESPONSABILITES / ASSURANCES	7
8.1. ASSURANCES.....	7
8.2. RESPONSABILITES	7
ARTICLE 9 : REGIME FISCAL.....	7
ARTICLE 10 : RESILIATION	8
ARTICLE 11 : FIN DE L'OCCUPATION	8
ARTICLE 12 : OBLIGATION GENERALE D'INFORMER	8
ARTICLE 13 : REGLEMENT DES LITIGES	8
ARTICLE 14 : ELECTION DE DOMICILE	9
Annexe : plan de masse.....	10

ENTRE :

La Ville de Pornichet, représentée par Monsieur Jean-Claude PELLETEUR, Maire de la Commune, agissant au nom et pour le compte de cette Commune, en vertu du procès-verbal du Conseil Municipal en date du 20 mars 2026 constatant son élection en qualité de Maire de la Ville de Pornichet, et d'une délibération du 1^{er} avril 2026 donnant délégation au Maire pour décider de la conclusion et de la révision du louage de choses pour une durée n'excédant pas douze ans ;

ci-après dénommée : « la Ville de Pornichet »,

D'UNE PART,

ET :

La société [...] représentée par [...] en sa qualité de [...] dont le siège social est situé à [...]

ci-après dénommée : « l'Occupant »,

D'AUTRE PART,

ARTICLE 1 : OBJET DE LA PRESENTE CONVENTION

La présente convention est régie par les articles L2122-1 et suivants et R2122-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques. Elle est conclue à l'issue d'une procédure de sélection préalable organisée conformément aux dispositions de l'article L2122-1-1 du même code.

La convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles l'Occupant est autorisé, sous le régime des occupations temporaires du domaine public non assorties de droits réels, à occuper à titre précaire et révocable, une emprise située Chemin des Prés de l'étang appartenant au domaine public de la Ville de Pornichet, en vue de l'occupation, l'aménagement et l'exploitation d'une aire de camping-cars. Il est autorisé à occuper et intervenir sur les lieux afin d'y réaliser toutes les opérations qu'il jugera nécessaire à l'aménagement et l'exploitation de l'aire.

Il est précisé que la Ville n'imposera aucune sujétion de service public à l'Occupant (telles que des obligations relatives aux horaires d'ouverture, à l'accueil du public ou à l'établissement d'un règlement intérieur)

En conséquence, la présente convention à venir ne saurait aucunement conférer à l'Occupant sur le site et ses équipements, les attributs de la propriété commerciale, agricole ni d'une autre réglementation telle que le statut du fermage, susceptible de lui permettre notamment de se prévaloir d'un droit au maintien dans les lieux, d'un droit au renouvellement, d'un droit indemnitaire d'éviction, et/ou d'un droit quelconque excédant ceux définis à la présente convention.

De même, la présente convention ne permet pas à l'Occupant d'exploiter un fonds de commerce sur le domaine public.

Les législations portant sur le régime des baux commerciaux, ruraux, professionnels ou d'habitation ne s'appliquent pas à la présente convention. De même, la présente convention ne constitue pas un acte de commande publique.

L'Occupant n'a aucun droit réel sur les installations de caractère immobilier qu'il pourrait réaliser dans les lieux ou pour l'exercice des activités autorisées par la présente convention.

Il ne peut en conséquence ni céder, ni hypothéquer ces installations à caractère immobilier.

ARTICLE 2 : AFFECTATION DU SITE / RESPECT DE LA REGLEMENTATION

L'Occupant est autorisé à occuper l'emprise mise à disposition, propriété de la Ville de Pornichet, afin d'y exercer l'activité autorisée, et ce, sous réserve du strict respect des réglementations et dispositions légales applicables, ainsi que de la capacité d'accueil, et des impératifs techniques de sécurité des lieux.

L'Occupant s'engage notamment à respecter les lois et la réglementation en vigueur. D'une manière générale, l'Occupant sera tenu de respecter les dispositions législatives et réglementaires en vigueur à la date de signature du contrat, ainsi que ceux entrant en vigueur pendant la durée d'exécution du contrat.

L'Occupant devra utiliser les lieux loués pour y exercer une activité conforme à son objet social et plus précisément pour occuper et exploiter une aire de camping-cars. Il ne pourra exercer dans les lieux, même à titre temporaire, une autre activité.

L'Occupant déclarera connaître les derniers textes, règlements et consignes de sécurité en vigueur et applicables à son activité, et s'engage à les respecter et à les faire respecter par les utilisateurs du site.

Tout changement d'affectation, en tout ou partie, ou toute utilisation différente, même à titre provisoire, entraînera, sauf accord exprès et préalable de la Ville, la résiliation de plein droit de la présente convention, sans délai ni indemnité d'aucune sorte.

ARTICLE 3 : INCESSIBILITE DES DROITS

La convention d'occupation temporaire du domaine public destinée à être conclue avec la société est strictement personnelle et consentie pour son usage exclusif. A ce titre, toute sous-location ou toute réservation au profit d'un tiers sont strictement interdites.

L'Occupant ne pourra ni aliéner ni céder tout ou partie des droits résultant de la présente convention, à qui que ce soit, ni transférer, louer et/ou laisser la disposition de tout ou partie des lieux à des tiers à la présente convention.

En cas de violation par l'Occupant du présent article, la Ville de Pornichet prononcera la résiliation de la présente convention, sans délai ni indemnité d'aucune sorte, en application des stipulations de l'article 11.

L'Occupant s'engage par ailleurs à notifier à la Ville toute modification d'état ou de structure (changement du siège social, changement de représentants...) survenant en cours de convention, dans le mois de ce changement.

ARTICLE 4 : DUREE DE LA CONVENTION

La convention est consentie et acceptée pour une durée de *[à compléter]*, à compter du *[à compléter]*.

A ce titre, il est rappelé que la présente convention est délivrée à titre précaire et révocable, conformément aux dispositions des articles L2122-2, L2122-3 et R2122-1 du Code général de la propriété des personnes publiques.

ARTICLE 5 : DESCRIPTION DU SITE ET ETAT DES LIEUX

5.1. DESCRIPTION DES LIEUX MIS A DISPOSITION

Une emprise totale de **2135** m² est mise à disposition de l'occupant, à l'adresse suivante : Chemin des Prés de l'étang 44380 Pornichet (parcelle cadastrée K n°1543 pour partie) selon la configuration présentée sur le plan annexé à la présente convention.

Les équipements existants sont les suivants :

- Réseaux d'eau potable, d'eaux usées et d'électricité (les branchements étant à réaliser par le porteur de projet) ;
- Accès routier.

5.2. ETAT DES LIEUX

L'Occupant précaire prendra l'emprise dans l'état où elle se trouve, sans pouvoir élever aucune protestation ni réclamation d'aucune sorte. Il déclare, en outre, bien la connaître pour l'avoir personnellement visitée.

ARTICLE 6 : CONDITIONS D'OCCUPATION

6.1. CONDITIONS GENERALES

L'Occupant est autorisé à occuper le Chemin des Prés de l'étang appartenant au domaine public de la Ville de Pornichet, pour y exercer l'occupation, l'aménagement et l'exploitation d'une aire de camping-cars.

L'aire de camping-cars comprendra [à compléter] emplacements de stationnement, équipés conformément aux standards nationaux (branchements, services, sécurité).

L'Occupant devra se conformer aux règles de gestion des eaux et notamment pluviales prévues par le règlement d'assainissement et le règlement d'intervention de la compétence assainissement de Saint Nazaire Agglomération – La CARENE. Entre autres, le projet devra se limiter à une imperméabilisation des sols inférieure à 40m². Dans le cas contraire, le projet devra être assorti d'une étude spécifique relative aux modalités de gestion des eaux de ruissellement.

La Ville de Pornichet ne prendra en charge aucune dépense pendant la durée de la convention. Toutes les dépenses seront à la charge de l'Occupant.

L'Occupant devra maintenir les lieux en bon état de conservation, d'entretien, de bon fonctionnement et de propreté, pendant toute la durée de la convention, et ce, à ses frais exclusifs et sous sa seule responsabilité. Il fait son affaire personnelle de la surveillance de ses installations.

A ce titre, l'Occupant s'engage à :

- Assurer la sécurité du site au moyen de systèmes de vidéoprotection, de surveillance et d'un protocole d'intervention ;
- Assurer la propreté, la maintenance et l'entretien courant du site ;
- Fournir électricité, eau, vidange et WiFi ;
- Fournir une assistance aux usagers.

L'Occupant devra s'abstenir de tout ce qui pourrait troubler l'ordre, la tranquillité ou la salubrité publics, ou la sécurité des lieux mis à sa disposition ou nuire à leur bonne tenue.

L'Occupant ne devra, en aucun cas, troubler la tranquillité du voisinage et des autres activités commerciales du site, du fait de son activité.

6.2. INVESTISSEMENTS DE L'OCCUPANT

L'Occupant est autorisé à réaliser les travaux et équipements composant l'aire, à ses frais et sous sa responsabilité exclusive :

- Préparation du terrain : nivellement, stabilisation, paysagement ;
- Travaux VRD nécessaires au projet (branchements et desserte en eau, électricité, télécommunications) ;
- Matérialisation des emplacements ;
- Borne d'accès et barrières automatiques ;
- Automate de paiement ;
- Bornes électriques ;
- Borne de vidange ;
- Vidéo-surveillance (éventuellement) ;
- Signalétique et totem d'information ;
- Installation informatique, réseau et WiFi ;

ARTICLE 7 : CONDITIONS FINANCIERES DE LA CONVENTION

L'occupation du domaine public est consentie moyennant le paiement d'une redevance domaniale versée à la Ville, qui comprend :

- Une part fixe annuelle fixée à [à compléter] € HT non assujettie à la TVA ;
- Une part variable calculée de la façon suivante : [à compléter]

Pour la première et la dernière échéance, la redevance sera calculée au prorata temporis.

Le montant de la part fixe sera révisé chaque année, à la date anniversaire de la signature du contrat, en prenant en compte la variation de l'Indice de Référence des Loyers (IRL).

Un titre de recette correspondant à la part fixe sera établi annuellement, au plus tard le 1^{er} décembre de chaque année.

Un second titre de recette correspondant à la part variable sera établi annuellement à partir des comptes de l'Occupant certifiés par un expert-comptable, à la clôture de chaque exercice comptable.

Par ailleurs, l'ensemble des frais nécessaires au fonctionnement de l'activité devront être pris en charge par l'exploitant (notamment les factures et abonnements d'électricité, de téléphonie, d'internet, d'ordures ménagères, d'eau, d'assainissement et de maintenance) directement auprès des fournisseurs.

ARTICLE 8 : RESPONSABILITES / ASSURANCES

8.1. ASSURANCES

L'Occupant s'engage, pendant toute la durée de la convention, à souscrire et maintenir auprès d'une compagnie d'assurance une ou plusieurs polices garantissant les risques de responsabilité civile liés à ses activités.

Cette assurance devra couvrir tous les dommages (corporels, matériels, immatériels) causés aux tiers et aux biens mis à disposition, de sorte que la responsabilité de la Ville ne puisse en aucun cas être engagée.

L'Occupant devra fournir à toute demande de la Ville une attestation justifiant de l'existence de la ou des polices d'assurance.

L'Occupant s'engage également à déclarer tout sinistre ou toute dégradation survenant sur les lieux à sa compagnie d'assurance et à en informer immédiatement la Ville.

L'Occupant ne pourra exercer aucun recours contre la Ville en cas de vol, cambriolage, actes criminels ou délits dont il pourrait être victime.

Enfin, l'Occupant assume exclusivement toute perte de recette ou d'exploitation consécutive, directe ou indirecte, à un dommage matériel ou autre évènement couvert par l'assurance.

8.2. RESPONSABILITES

L'Occupant est responsable de tous les dommages, directs ou indirects, quelle que soit leur nature, découlant de l'exploitation de l'activité exercée sur l'emprise occupée en vertu de la présente convention.

ARTICLE 9 : REGIME FISCAL

Tous les impôts, taxes, droits et redevances actuels et futurs liés à l'exploitation et la mise à disposition de l'emprise pour l'activité exercée par l'Occupant seront à la charge exclusive de l'Occupant, qui devra en assurer le paiement en temps et en heure, de manière à ce que la responsabilité de la Ville de Pornichet ne puisse pas être recherchée, à quelque titre que ce soit.

Par ailleurs, l'Occupant collectera et reversera la taxe de séjour conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 10 : RESILIATION

La présente convention sera résiliée de plein droit, notamment en cas de :

- dissolution de la société occupante,
- liquidation judiciaire de la société occupante,
- cessation par l'Occupant de l'exercice de l'activité prévue dans les lieux mis à disposition
- condamnation pénale de l'Occupant le mettant dans l'impossibilité de poursuivre son activité,
- retrait ou résiliation de l'autorisation pour motif d'intérêt général
- inexécution des présentes.

ARTICLE 11 : FIN DE L'OCCUPATION

11.1 D'une manière générale, l'Occupant s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires ou à laisser prendre toutes mesures jugées nécessaires par la Ville de Pornichet pour faciliter la transition entre la présente convention et une autre modalité de gestion ou la désignation d'un nouvel occupant.

11.2 Les dommages ou dégradations constatés sur le site sont à la charge de l'Occupant, à l'exception de ceux qui auraient une cause étrangère à l'exploitation ou à l'occupation du site, à charge pour l'Occupant d'en apporter la preuve.

Faute par lui de satisfaire à cette dernière condition, la Ville de Pornichet peut faire exécuter tous les travaux nécessaires à la remise en état des lieux, aux frais, risques et périls de l'Occupant, lequel ne peut prétendre à aucune indemnité.

11.3 Au terme de la convention, quelle qu'en soit la cause, l'Occupant doit évacuer les lieux sans délai. Il doit procéder à l'enlèvement de l'ensemble des biens mobiliers qu'il aura apportés. Les aménagements et équipements fixés ou incorporés au domaine public deviendront, quant à eux, au terme de la présente convention, la propriété de la Ville de plein droit et gratuitement.

ARTICLE 12 : OBLIGATION GENERALE D'INFORMER

L'Occupant s'engage à répondre aux demandes de renseignements et de documents sollicités par la Ville, au cours de l'exécution de la présente convention.

L'Occupant a l'obligation d'informer, sans délai, la Ville de tout fait, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, dommage, détérioration, de nature à préjudicier aux biens du domaine public mis à sa disposition.

ARTICLE 13 : REGLEMENT DES LITIGES

Tout litige né de l'interprétation et/ou de l'exécution de la présente convention, et qui n'aurait pu faire l'objet d'un règlement amiable, relèvera de la compétence des tribunaux de l'ordre administratif, plus précisément, du Tribunal Administratif de Nantes, situé 6 allée de l'Île Gloriette, 44000 Nantes.

ARTICLE 14 : ELECTION DE DOMICILE

L'Occupant fera élection de domicile à son siège social. La Ville de Pornichet fera élection de domicile en l'Hôtel de Ville.

Fait à Pornichet, le
En deux exemplaires originaux

Pour la Ville de Pornichet,
Le Maire,
Jean-Claude PELLETEUR

Pour l'Occupant,
La société

PROJET

Annexe – plan de masse

