

**Exemplaire à joindre avec l'offre sans changement  
Engagement du candidat à signer dans ce cadre**

**Engagement du candidat :**

Je reconnais avoir pris connaissance des modalités de la convention d'occupation temporaire et l'accepter sans changement si je suis lauréat de l'Appel à Manifestation d'Intérêt

Fait à .. le.....

Société ..... Signataire.....

***Les mentions vides dans le texte de la convention seront complétées avec le lauréat de l'A.M.I.***

---



## **CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC AUX FINS D'EXPLOITATION DE L'AIRE DE CAMPING-CARS DE COLOMBIERS**

### **ENTRE**

La Commune de COLOMBIERS, domiciliée Hôtel de Ville 34440 COLOMBIERS, représentée par son Maire Monsieur Alain CARALP, dûment habilité par la délibération n°..... en date du .....

ci-après dénommé "bailleur", ou « commune »

**d'une part,**

**et**

La Sté..... représentée par son représentant

M./Mme.....

domiciliée .....

ci-après dénommée « bénéficiaire", ou « occupant », ou « exploitant »

**d'autre part**

### **IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

#### **PREAMBULE**

La commune de Colombiers est située dans l'Hérault, en bordure du canal du midi classé au Patrimoine Mondial de l'Unesco, et elle est au centre du Grand Site de France « Canal du midi-Béziers-Languedoc-Méditerranée » en préfiguration.

A côté d'un camping et d'une résidence de tourisme privés situés en rive gauche du canal, la commune est propriétaire d'un terrain qu'elle a destiné à l'accueil des camping-cars dans une aire d'étape et de service. La commune souhaite ainsi compléter l'offre d'hébergement. L'aire doit permettre de fixer ces touristes de passage plusieurs nuitées sur le territoire de la commune dans de bonnes conditions de confort.

A cette fin, la commune réalise en 2025, les travaux d'aménagement d'une aire de camping-cars entièrement neuve. L'aire propose 41 emplacements spacieux et arborés, dont un emplacement PMR, ainsi que les équipements de service nécessaires aux camping-caristes (Contrôle d'accès, vidange, eau, bornes électriques, Wi-Fi, etc....). Les travaux seront terminés en Décembre 2025.

La commune de Colombiers souhaite mettre cette aire de camping-car à la disposition d'un exploitant privé.

### **Article 1 – 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'Occupations Temporaires du domaine public (AOT), à occuper à titre précaire et révocable le bien suivant :

**Aire de camping-cars** située 2 promenade de l'ancien stade - 34440 COLOMBIERS

N° Cadastral = C 2322 Superficie = 5 660m<sup>2</sup>

tel qu'il figure sur le plan annexé aux présentes,

et aux conditions ci-après.

Ce droit d'occupation est accordé pour l'utilisation suivante :

**Exploitation de l'aire de camping-cars de Colombiers (accueil, entretien, encaissement des droits et taxes, communication) toute autres activités annexes doivent faire l'objet d'une autorisation expresse et préalable de la commune)**

La présente convention est conclue sous le régime de l'occupation temporaire du domaine public, **et ne saurait en aucun cas être considérée comme un bail commercial pouvant générer un fonds de commerce.** En conséquence, l'occupant ne pourra en aucun cas se prévaloir des dispositions sur la propriété commerciale ou de toute autre réglementation susceptible de conférer notamment un droit au maintien dans les lieux.

Cette autorisation d'occupation est accordée à titre personnel au bénéficiaire qui ne pourra en aucun cas en céder les droits.

### **Article 2 : Durée de la convention**

La Convention d'Occupation Temporaire du Domaine Public est consentie à titre précaire et révocable.

La présente convention entre en vigueur à compter du .....2026

Et elle est conclue pour une durée de quatre années et prendra fin le .....

A l'expiration de cette durée, la présente convention pourra être tacitement renouvelée 1(une) fois pour une durée de 4 (quatre) années civiles, sauf décision contraire à l'initiative de la commune ou de l'occupant annoncée par courrier recommandé avec AR et envoyée à minima 6 mois avant l'échéance du renouvellement.

La fixation de cette durée ne fait pas obstacle à ce que la commune en prononce la résiliation, dans les conditions de l'article 9.

### **Article 3 : Condition d'occupation- cahier des charges**

#### **3.1 Obligations de l'exploitant**

L'occupant s'engage à maintenir les lieux en bon état et ne pourra les utiliser que pour l'activité décrite à l'article premier.

Dans le cadre de l'autorisation AOT qui lui est conférée, le bénéficiaire assurera à ses frais :

- ✓ La promotion de l'aire de camping-cars de Colombiers et le développement de son rayonnement à travers une politique commerciale et de marketing, et proposera une offre qualitative d'accueil répondant aux attentes des touristes et visiteurs usagers.
- ✓ L'accessibilité des usagers aux emplacements tout au long de l'année ; la gestion de l'accès et des réservations ; la perception des droits d'entrées et d'utilisation des services. Une barrière d'accès, une borne de paiement et un système de contrôle des entrées/sorties sont mis à disposition de l'exploitant (voir Etat des lieux) .
- ✓ Le fonctionnement et la sécurité du site, l'entretien de l'équipement, des installations techniques, des espaces verts pour un fonctionnement optimisé ; la gestion technique, et la contractualisation avec les concessionnaires et prestataires nécessaires. L'ensemble des aménagements et matériels mis à disposition de l'exploitant sont neufs (Voir Etat des lieux)

Le bénéficiaire est responsable de la conservation et du respect des aménagements mis à sa disposition, et de la qualité de ses prestations pour garantir la satisfaction des usagers dans les meilleures conditions d'accueil et de service.

Les vérifications périodiques obligatoires des installations le nécessitant devront être effectuées dans les délais prescrits par les réglementations en vigueur

Il est précisé que les travaux neufs, réceptionnés en Décembre 2025, bénéficient de la garantie de parfait achèvement (1année), de garanties sur les matériels (1 ou 2 ans), et que l'entreprise ayant réalisé les espaces verts assurera l'entretien (garantie de parachèvement) pendant une durée de 2 ans. Il s'agit uniquement de garanties contractuelles qui n'exonèrent pas le bénéficiaire exploitant des interventions d'entretien et maintenance du site.

- ✓ La totalité des charges, souscription des abonnements et consommations (électricité, eau ou autres charges) directement auprès des prestataires ou concessionnaires correspondants.
- ✓ Les relations et contractualisation avec la communauté de communes pour le relèvement des bacs de collecte des déchets et tri ; le paiement de la redevance associée (Taxe TEOM)
- ✓ La gestion administrative et financière de l'aire de camping-cars
- ✓ La collecte et versement des taxes de séjour

Le bénéficiaire ne pourra aucunement changer la destination du site, ni la disposition des lieux. Tous travaux susceptibles de modifier l'état initial ne pourront être réalisés qu'avec l'accord préalable de la commune.

### **3.2 Contraintes d'usage**

Le bénéficiaire veillera à ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité des lieux. Il s'engage à exploiter les lieux en respectant l'ordre public, l'hygiène et les bonnes mœurs. Il s'assurera du bon usage des lieux par les camping-caristes.

Il est ici précisé que le terrain est soumis à un droit de passage au bénéfice du riverain

occupant la parcelle limitrophe (N° C2323) dont les véhicules pourront emprunter le portail séparé et la voie à l'ouest du terrain qui permet également l'accès du camion de vidange de la cuve. Cet accès est séparé des circulations de l'aire et donc sans gêne pour les usagers. Le bénéficiaire reconnaît être prévenu de ce droit de passage.

### **3.3 Tarifications**

Les tarifs du stationnement et des services (électricité, eau,...) de l'aire sont fixés par l'exploitant. Pour l'année 2026, la grille des tarifs est jointe en annexe des présentes.

La taxe de séjour est fixée par l'organe délibérant de l'EPCI. Pour l'année 2026 la taxe est fixée à 0.50€/personne et nuitée.

Les prix et tarifs sont affichés en permanence et de manière apparente à l'entrée de l'aire de camping-cars et sur tous supports appropriés pour la bonne information des usagers.

### **3.4 Communication et publicité**

Il appartient au bénéficiaire d'assurer la promotion de l'aire de camping-cars sur les supports appropriés.

Par contre, le bénéficiaire ne peut utiliser l'image de marque et les logos de la commune de Colombiers, de la communauté de communes La Domitienne, de l'Office de Tourisme La Domitienne, ou d'autres institutions sans accord de ces dernières.

## **Article 4 : État des lieux**

Avant l'entrée en jouissance, les parties établissent contradictoirement un état des lieux comportant un inventaire détaillé des équipements. Il sera joint en annexe des présentes.

Le bénéficiaire ne pourra apporter de modification aux lieux sans l'accord écrit de la commune.

Il ne pourra rien faire, ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux et équipements mis à disposition. Il s'engage à réparer et remplacer à ses frais toute dégradation de son fait ou du fait de la clientèle ainsi que les équipements qui seraient endommagés.

Il devra prévenir immédiatement et par écrit la commune de toute atteinte à la propriété ou de toute dégradation et détérioration qui viendrait à se produire sur les lieux.

La commune informe le bénéficiaire qu'elle procèdera à minima à une visite annuelle des lieux pour s'assurer de l'intégrité du site.

A l'échéance de la convention, le bénéficiaire devra restituer les lieux et les équipements dans le même état que celui constaté lors de la mise à disposition. Un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement. Le cas échéant, la commune se réserve le droit de réclamer, au terme de la convention, les coûts de remise en état des biens dégradés et le rétablissement aux frais de l'occupant de tout ou partie des lieux dans leur état initial.

## **Article 5 : Conditions financières**

### **5.1: Redevance**

L'exploitant se rémunérera sur les recettes d'entrées et services de l'aire de camping-car. Il procèdera aux achats pour son compte des prestations et consommables nécessaires à la

bonne gestion de l'équipement.

En contrepartie de l'autorisation d'occupation temporaire du site l'exploitant doit une redevance d'occupation à la commune de Colombiers.

Le droit d'occupation est consenti moyennant le paiement à la commune d'une redevance composée d'une part fixe et d'une part variable définies ainsi :

PART FIXE pour 1 année (12 mois) = (valeur Janvier 2026)

Pour la première année 2026, le montant sera ajusté au prorata de la durée d'occupation.

PART VARIABLE = ..... (Assiette et formule à compléter avec le lauréat)

Le montant de la redevance (part fixe) sera révisé annuellement, au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, en fonction de l'évolution de l'indice..... sur la base des indices ..... du 3eme trimestre (T3) de l'année précédente

ECHEANCIER DE REGLEMENT =

(Echéancier à convenir avec le lauréat. Le montant global annuel pourra être détaillé en 3 versements maximum. La part fixe de la redevance devra être versée en intégralité au plus tard au 31 octobre de l'année d'exploitation)

Part variable : A définir par le lauréat

Le paiement de la redevance sera effectué dans le mois qui suivra l'émission du titre de perception par la Commune, soit par chèque soit par virement via l'application payfip. Le règlement sera à l'ordre du TRESOR PUBLIC et adressé à Monsieur le Trésorier, avenue Georges Clémenceau à 34500 BEZIERS.

## **5.2 Charges**

L'exploitant prend à sa charge tous les abonnements et consommations nécessaires à l'exploitation du bien (eau, gaz, électricité, etc....).

## **5.3 Impôts et Taxes**

L'exploitant est redevable, au jour de son entrée en jouissance de tous les impôts, taxes et redevances dus en raison de l'occupation du bien auxquels il peut être assujetti du fait de son exploitation et de l'utilisation de l'espace pendant la durée de l'autorisation.

L'exploitant n'est pas redevable de la taxe foncière, mais devra régler la TEOM.

La Taxe de séjour sera collectée par l'exploitant et reversée selon la procédure en vigueur sur le territoire.

## **Article 6 : Relations avec le Bailleur**

La commune ou les personnes désignées par elle pourront ponctuellement visiter le site mis à disposition en présence de l'exploitant, et avec un délai de prévenance de 72h. A minima, la commune procèdera à une visite annuelle.

Rapport ANNUEL :

Le bénéficiaire remettra et présentera à la commune à la fin de chaque exercice, et au plus tard le 30 mars, un bilan détaillé d'activité couvrant l'année civile. Ce rapport sera composé

- D'un rapport d'activité= présentation des chiffres détaillés de fréquentation et des données d'exploitation (interventions de maintenance, ...),
- D'un rapport financier avec la déclaration du chiffre d'affaire et le détail des dépenses et

recettes d'exploitation. Le bilan sera dûment validé par un expert-comptable.

## **Article 7 : Incessibilité**

La présente convention est consentie à titre personnel.

Le bénéficiaire déclare être informé que la présente convention n'est ni cessible ni transmissible, directement ou indirectement, à qui que ce soit, sans l'accord préalable et écrit de la commune.

L'utilisation des lieux par un tiers traduit une inexécution des obligations contractuelles et entraîne une résiliation pour faute prononcée dans les conditions de l'article 9.

## **Article 8 : Assurances**

L'exploitant assume seul, tant envers la Commune qu'envers la clientèle et les tiers, la responsabilité de tous accidents, dégâts, ou dommages, tant matériels que corporels, pouvant résulter de l'exploitation des ouvrages, équipements, matériels, mobiliers de toute nature. Il garantit la commune de tout recours de tiers qui pourrait être engagé contre elle.

L'exploitant s'engage à souscrire les assurances nécessaires (responsabilité civile et dommage aux biens) à l'utilisation des lieux et à l'exploitation des équipements mis à disposition. Il produit à la commune les attestations correspondantes avant l'entrée en jouissance et à chaque reconduction des garanties souscrites.

La commune est dégagée de toute responsabilité en cas de disparition ou détérioration de matériels, ainsi qu'en cas d'accident survenu aux usagers du site ou aux personnels et prestataires intervenants pour le compte de l'occupant.

## **Article 9 : Résiliation**

### **9.1 Résiliation unilatérale par le bailleur**

Du fait du caractère précaire et révocable de la présente convention, la commune se réserve le droit de résilier la présente convention, par simple lettre recommandée avec accusé de réception, pour tout motif d'intérêt général et sans qu'une telle résiliation puisse donner droit à indemnité.

Un préavis de trois mois devra être respecté.

### **9.2 Résiliation unilatérale pour faute de l'occupant**

La présente convention pourra être résiliée par la commune par simple lettre recommandée avec accusé de réception, au cas d'inexécution par l'occupant de l'une quelconque de ses obligations, quinze jours calendaires après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, restée en tout ou en partie sans effet pendant ce délai.

Dans ce cas, la résiliation sera immédiate et l'occupant ne pourra prétendre à aucune indemnité

### **9.3 Fin anticipée de la convention**

L'occupant pourra demander à la commune la résiliation de l'autorisation qui lui aura été accordée par le présent contrat

Cette demande devra faire l'objet d'un préavis et donc être présentée à la commune, par lettre recommandée avec accusé de réception six mois avant la prise d'effet de la résiliation

effective, étant entendu que cette mesure ne saurait donner lieu à une indemnité au profit de l'occupant.

#### **Article 10 – Clauses résolutoires**

Il est rappelé que la présente convention est conclue à titre précaire et révocable. La commune peut mettre fin à celle-ci avant le terme prévu pour motif d'intérêt général, sans que le bénéficiaire puisse prétendre à une quelconque indemnisation.

A défaut de paiement de la redevance et dans un délai maximum de 30 jours après le commandement de payer délivré par le trésorier municipal, le présent contrat pourra être résilié de plein droit et une procédure d'expulsion du Bénéficiaire pourra être engagée.

#### **Article 11 – Élection de domicile**

Pour toutes les notifications et significations relatives au présent contrat, les parties font respectivement élection de domicile en Mairie, pour La Commune, et en son établissement désigné en en-tête pour le Bénéficiaire.

#### **Article 12 : Règlement des litiges**

Les contestations qui pourraient s'élever au sujet de la validité, de l'exécution, de l'interprétation ou de la résiliation de la présente convention relèveront de la compétence du tribunal administratif de MONTPELLIER.

Fait à COLOMBIERS, le .....

Le(s) Bénéficiaire(s),

Le Maire,

M/Mme

Alain CARALP

#### **ANNEXES**

Les documents ci-dessous sont annexés à la convention et ont valeur contractuelle :

- Plan de masse
- État des lieux établi contradictoirement
- Attestations d'assurance
- Copie des statuts de la société bénéficiaire ou KBIS
- Grille des tarifs 2026