Envoyé en préfecture le 09/09/2026
Reçu en préfecture le 09/09/2026
Publié le
ID : 025-212502843-20260907-572026-DE

GRAND CHARMONT

# CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC POUR L'EXPLOITATION DE L'AIRE DE CAMPING-CARS DU SITE DU FORT LACHAUX

Entre,

**La commune de Grand Charmont**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département du Doubs, ayant son siège social en l'Hôtel de Ville de Grand Charmont (25200) sis 21 rue Pierre Curie,

Représentée par Madame DZIERZYNSKI Aurélie en sa qualité de Maire de ladite Commune, autorisée par décision du conseil municipal prise en vertu d'une délibération en date du 7 septembre 2026 dont un extrait certifié conforme est annexé au présent acte après mention **(Annexe n°1)**.

Ci-après dénommée « la Commune » ou « le propriétaire »,

D'une part

**La Société dénommée CAMPING-CAR PARK**, Société par actions simplifiée au capital de 105 665 €, dont le siège est à PORNIC (44210), 3 rue du Docteur Ange Guépin, identifié au SIRET sous le numéro 530 966 233 00047 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-NAZAIRE.

Représentée par Monsieur Olivier COUDRETTE.

Ci-après dénommée « l'occupant »,

D'autre part

Envoyé en préfecture le 09/09/2026
Reçu en préfecture le 09/09/2026
Publié le
ID : 025-212502843-20260907-572026-DE

**PRÉAMBULE**

La Ville de Grand-Charmont dispose d'une zone de loisirs située dans la partie sud de son territoire sur le site dénommé « Fort Lachaux ».

Dans les années 80, la commune de Grand-Charmont a réinvesti le plateau pour en faire un parc de loisirs. Un centre aéré reconverti en salle de convivialité, une ferme pédagogique et un escape game viendront notamment s'ajouter pour animer le site occupé déjà par plusieurs associations. En 2018, le club des marcheurs de Grand-Charmont a réalisé un ensemble de six circuits de randonnée qui traversent le fort dont un itinéraire sommital d'1,5 km accessible aux personnes à mobilité réduite. Il est également emprunté par le nouveau GR de Pays « Bornes-Forts ».

Le fort Lachaux est fréquenté par de nombreux habitants de l'aire urbaine en quête d'espace, de nature et de tranquillité. Un cheminement historique, fruit du travail d'associations et de la commune de Grand-Charmont, y a été inauguré en 2024, à l'occasion des Journées du patrimoine. Il retrace les différentes étapes de la vie de la colline. En effet, contrairement à d'autres anciens édifices militaires de l'Aire urbaine, le fort Lachaux ne dispose pas d'une association de sauvegarde propre qui fait vivre son histoire. Une hérésie alors que le site a joué un rôle important dans le pays de Montbéliard au fil des décennies. Raison pour laquelle la commune de Grand-Charmont (propriétaire de deux tiers de la colline) et plusieurs associations ont souhaité mettre en valeur ce patrimoine dans le cadre des Journées européennes dédiées et surtout de l'année Pays de Montbéliard, capitale française de la culture.

La remise en état de la route d'accès au fort et l'aménagement d'un point de vue sur le belvédère « Est » avec l'installation d'une nouvelle table d'orientation pour profiter du panorama au-dessus de la végétation, ont été réalisés en 2025.

Par courrier recommandé avec accusé de réception n° 88000061233832P en date du 10 mars 2026, reçu en mairie de Grand-Charmont le 12 mars 2026, la société CAMPING-CAR PARK a manifesté auprès de la Commune de Grand Charmont son intérêt pour exploiter une aire de stationnement pour camping-cars, sur le site du Fort-Lachaux situé sur la parcelle cadastrée section AL n° 82, pour une durée de 8 ans.

Cette manifestation d'intérêt a retenu toute l'attention de la collectivité dans le cadre de sa volonté de poursuite de la valorisation du site du Fort Lachaux dans une dynamique d'attractivité de son territoire.

Conformément aux dispositions de l'article L.2122-1-4 du code général de la propriété des personnes publiques, lorsque la délivrance du titre mentionné à l'article L.2122-1 intervient à la suite d'une manifestation d'intérêt spontanée, l'autorité compétente doit s'assurer au préalable par une publicité, de l'absence de toute autre manifestation d'intérêt concurrente.

Envoyé en préfecture le 09/09/2026
Reçu en préfecture le 09/09/2026
Publié le
ID : 025-212502843-20260907-572026-DE

A ce titre, un avis de publicité préalable à une occupation temporaire du domaine public concédé suite à manifestation d'intérêt spontanée a été publié sur le site internet de la commune le 2 juillet 2026, afin que tout autre porteur d'un projet concurrent pour l'exploitation de ce type d'aire, intéressé par l'occupation des parcelles considérées pour une durée n'excédant pas la période mentionnée ci-dessus, puisse se manifester avant une date buttoir qui a été fixée au 16 juillet 2026.

A l'issue de cette période de consultation, aucun autre porteur de projet concurrent ne s'est manifesté. Dès lors la commune souhaite pouvoir contractualiser avec la société CAMPING-CAR PARK dont le siège social est situé à PORNIC (44210), 3 rue du Docteur Ange Guépin, identifiée au SIRET sous le numéro 530 966 233 00047 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-NAZAIRE, dans le cadre de la gestion d'une aire de camping-cars.

## 1. OBJET DE LA PRÉSENTE CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles la Ville de Grand-Charmont autorise l'occupant à exploiter l'aire de camping-cars située sur le site du Fort Lachaux à Grand-Charmont.

La mise à disposition de l'aire de camping-cars se réalise dans le cadre d'une convention d'occupation temporaire du domaine public, précaire et révocable, en application des articles L.2122-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP).

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

## 2. DÉSIGNATION

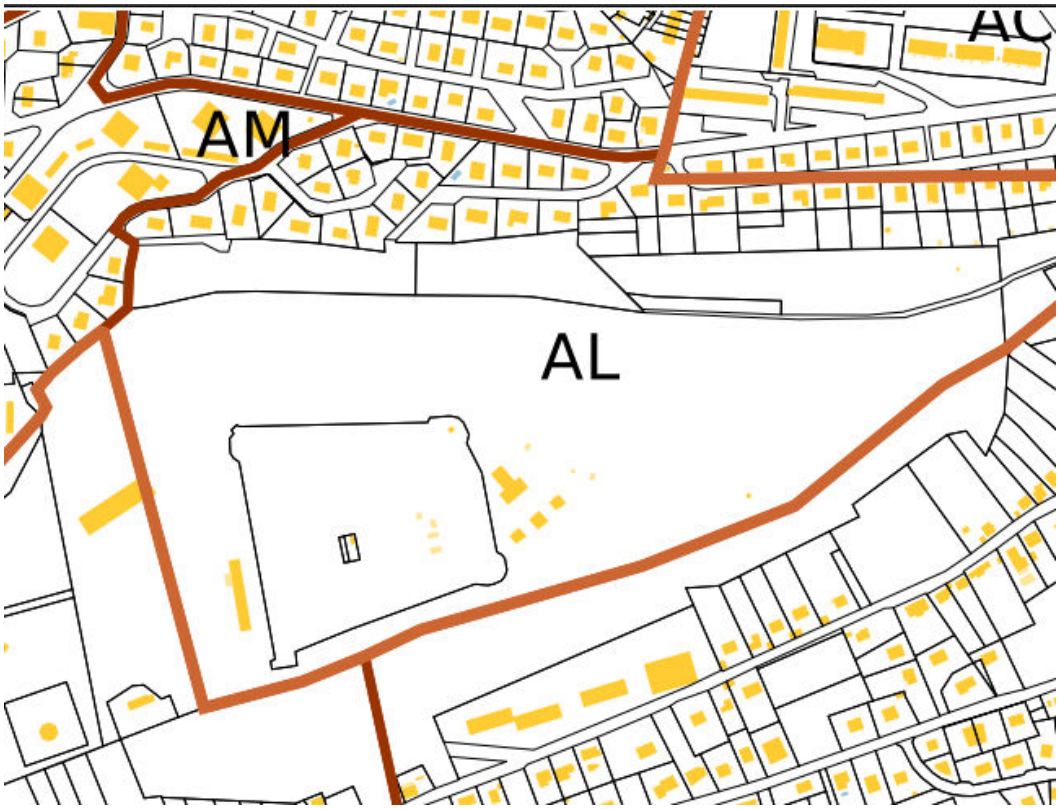
L'occupant est autorisé à occuper les lieux ci-après désignés :

A Grand Charmont

Une partie de parcelle de terrain viabilisée, c'est à dire raccordée aux réseaux suivants : eau, électricité, évacuation des eaux usées et Internet, figurant au cadastre de ladite commune :

| Préfixe | Section | N° | Lieudit | Surface |
|---|---|---|---|---|
| **000** | **AL** | **0082** | **LA CHAUX** | **Environ 1 650 m2** |

Envoyé en préfecture le 09/09/2026
Reçu en préfecture le 09/09/2026
Publié le
ID : 025-212502843-20260907-572026-DE







Tel que ledit **BIEN** se poursuit et comporte, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être, le cas échéant, relatées aux présentes.

Envoyé en préfecture le 09/09/2026
Reçu en préfecture le 09/09/2026
Publié le
ID : 025-212502843-20260907-572026-DE

L'occupant est autorisé à utiliser sur ces lieux, les équipements communaux qui y seront installés, et d'une manière générale tous les aménagements réalisés par la commune, nécessaires à son activité de promotion, de gestion et d'exploitation commerciale de l'aire d'accueil pour camping-cars.

Il est précisé que la collectivité n'imposera pas de sujétions de service public à l'occupant (exemple : imposition d'horaires d'ouvertures, d'accueil du public, limitation d'accueil de certaines catégories, de règlement intérieur, …) et doit laisser librement l'occupant gérer l'activité d'accueil des camping-cars sur la durée d'autorisation.

## 3. DESTINATION DES LIEUX MIS À DISPOSITION

L'occupant ne pourra affecter les lieux à une destination autre que son activité de gestion d'aires d'étape pour camping-cars, dont les missions sont détaillées en **Annexe n°2**.

## 4. MODALITÉS D'OCCUPATION

L'occupant assurera l'exploitation commerciale de l'aire d'accueil de camping-cars. Cette gestion comprendra :

- *L'assistance aux usagers :*

L'occupant devra assurer une assistance clientèle 365 jours par an par la mise en place d'un centre d'appel téléphonique joignable de 7h à minuit (en haute saison) et composé de téléopérateurs multilingues. Cette assistance permettra aux usagers :

  - De solutionner les éventuels dysfonctionnements des systèmes de paiement ;
  - De guider les usagers pour l'utilisation des équipements, pour le paiement, pour la réservation du séjour, pour toute problématique rencontrée afin d'assurer un service de qualité ;
  - De gérer le suivi des réclamations et d'en faire part à la commune.

- *L'assistance technique :*

L'occupant devra assurer l'assistance technique toute l'année permettant notamment :

  - La vérification journalière du contrôle d'accès ;
  - La vérification des automates de paiement ;
  - Le déblocage des barrières ;
  - La distribution des cartes d'accès via les automates.

- *La gestion des usagers :*

L'occupant devra être capable d'assurer l'évacuation de l'aire en cas d'urgence et de contacter les usagers présents sur l'aire grâce aux coordonnées enregistrées lors de l'achat de la carte d'accès.

Envoyé en préfecture le 09/09/2026
Reçu en préfecture le 09/09/2026
Publié le
ID : 025-212502843-20260907-572026-DE

A la demande de la commune, l'occupant devra être en capacité de fournir à titre d'exemple une procédure d'évacuation de l'aire.

L'occupant devra maîtriser la liste exhaustive des présents sur l'aire et possèdera la liste des téléphones mobiles afin de les prévenir en cas d'urgence.

- *La gestion commerciale et la promotion de l'aire :*

La facture usager distinguera le tarif stationnement et le tarif taxe de séjour.

Afin de mettre en valeur l'aire pour camping-cars et de référencer la commune de Grand-Charmont comme destination touristique dans le réseau, l'occupant mettra en place des actions de communication et de promotion.

## 5. TRAVAUX – ENTRETIEN - ABONNEMENTS

Pour la gestion de l'aire, l'occupant utilisera les équipements installés sur l'aire par la commune de Grand-Charmont.

Pour la gestion de l'aire, la commune de Grand-Charmont aura préalablement raccordé le site à l'électricité, l'eau, l'évacuation des eaux usées et à l'internet.

La Commune garantira :

- L'accès routier au site par les camping-cars toute l'année, sauf cas de force majeure ;
- La mise en place d'une signalétique directionnelle ;
- Le maintien en bon état d'entretien et de propreté de l'aire (ramassage et évacuation des déchets et entretien des espaces verts notamment) ;
- L'accès aux services toute l'année : remplissage en eau, électricité, vidange, hot spot wifi et collecte des ordures ménagères sur l'aire ou à proximité immédiate.

De ce fait, la commune prendra à sa charge :

- Tous les frais afférents aux abonnements en eau et électricité, ainsi que les consommations correspondantes ;
- L'abonnement lié à la connectivité de l'aire (accès internet, wifi, sécurisation des paiements) avec la possibilité facultative, à ce titre, de souscrire au contrat Net Connect proposé par l'occupant en **Annexe n°4 ;**
- La redevance pour l'enlèvement des ordures ménagères et les impôts fonciers ;
- L'entretien et la maintenance des équipements nécessaires à l'exploitation de l'aire avec la possibilité facultative, à ce titre, de souscrire au contrat de garantie et de maintenance proposé par l'occupant en **Annexe n°3.**

L'occupant prendra à sa charge :

- L'ensemble des frais de gestion commerciale (référencement et promotion) ;
- La gestion des encaissements (recettes et taxe de séjour).

Envoyé en préfecture le 09/09/2026
Reçu en préfecture le 09/09/2026
Publié le
ID : 025-212502843-20260907-572026-DE

## 6. RESPONSABILITÉ – ASSURANCE

L'occupant est seul responsable des accidents et dommages pouvant être causés aux personnes ou aux choses dans le cadre de ses missions d'exploitation de l'aire. A ce titre, il souscrira une assurance Responsabilité Civile tous risques.

La Commune souscrira un contrat d'assurances pour le foncier et son bâti.

## 7. REDEVANCE D'OCCUPATION

L'occupant s'engage à verser à la commune une redevance annuelle d'occupation constituée :

- d'une **part fixe forfaitaire** correspondant à 3.500 € TTC,
- d'une **part variable** correspondante au chiffre d'affaires (tel que défini sur la ligne FL de l'imprimé 2052 de la liasse fiscale), diminué de la commission de gestion commerciale, et déduction faite de la part fixe forfaitaire.

Le loyer sera versé annuellement à partir des comptes de l'occupant certifiés par un commissaire aux comptes et sur présentation d'un titre de recettes en bonne et due forme. Pour la première et la dernière échéance, le loyer sera calculé au prorata tempo ris. La TVA sera mentionnée seulement dans le cas où la collectivité est assujettie à la TVA.

La part fixe de la redevance sera payable d'avance et annuellement, conformément à l'article L.2125-4 du Code de la propriété des personnes publiques.

La part fixe de la redevance sera actualisée chaque année au 1er janvier en considérant la variation de l'Indice de Référence des Loyers (IRL). La formule de révision des redevances est ainsi la suivante :

$$R = R0 \times \frac{IRL}{IRLo}$$ où:

- IRLo= dernier Indice de Référence des Loyers (IRL) connu à la date de signature,
- IRL = dernier Indice de Référence des Loyers connu à la date de paiement de la redevance,
- Ro = montant de la redevance valeur à la date de signature,
- R = montant de la redevance à la date de paiement de celle-ci.

En cas de retard dans le règlement d'une somme quelconque due au propriétaire dans le cadre des présentes, toute somme échue portera intérêt à un taux égal à une fois et demie le taux d'intérêt légal alors en vigueur, sous réserve de tous autres droits et recours. L'intérêt sera dû de plein droit dès la date d'exigibilité de la somme correspondante.

Envoyé en préfecture le 09/09/2026
Reçu en préfecture le 09/09/2026
Publié le
ID : 025-212502843-20260907-572026-DE

## 8. COMMISSION DE GESTION COMMERCIALE

La commission commerciale de gestion de l'occupant atteindra :

- Pour les durées inférieures à 5h et les services : le montant de la commission de gestion commerciale correspondra à 1/3 des sommes collectées TTC,
- Pour les nuits en camping-car : le montant de la commission de gestion commerciale correspondra à 1/3 des sommes collectées TTC. Un montant minimum de 3,64 € HT de commission de gestion sera appliqué par emplacement et par tranche de 24H.
- La commission de promotion et de gestion globale retenue ne pourra pas être inférieure à 6.000 euros HT annuel par période de 12 mois.

Le montant minimum de 3,64 € HT sera indexé chaque année, au 1er janvier, en fonction des variations de l'indice des prix à la consommation (Indice des prix à la consommation harmonisé - Identifiant 001763852). Il est précisé que le dernier indice trimestriel INSEE publié au jour de la signature du présent document servira de référence. Cette indexation se fera automatiquement sans qu'il soit nécessaire pour l'ensemble des parties de réaliser une notification extrajudiciaire.

Cette gestion comprend notamment la gestion commerciale (dont l'encaissement des séjours et facturations de ceux-ci), la télémaintenance, la promotion/communication, la sécurité des usagers, etc.

## 9. TARIFS

Les tarifs publics appliqués sur l'aire seront fixés par délibération du conseil municipal de Grand-Charmont, et affichés sur tous les supports par l'occupant.

## 10. TAXE DE SÉJOUR

Selon un accord signé avec la DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES (DGFiP), et en raison de la qualification en tant que plateforme numérique de l'occupant, celui-ci s'engage à percevoir et reverser la taxe de séjour à la collectivité collectrice deux fois par an.

La taxe de séjour sera versée selon la convention de transmission d'informations contenues dans le référentiel des structures de la Direction Générale des Finances Publiques.

## 11. DURÉE DE LA CONVENTION

La présente convention est personnelle, incessible et conclue à titre précaire et révocable.

Envoyé en préfecture le 09/09/2026
Reçu en préfecture le 09/09/2026
Publié le
ID : 025-212502843-20260907-572026-DE

La présente convention prend effet à compter de la date de mise à disposition effective du terrain au profit de l'occupant, et ce, pour une durée de 8 années à compter de cette date, telle qu'attesté par l'occupant et la commune via une attestation d'ouverture de l'aire.

Sauf dénonciation par l'une ou l'autre des deux parties, dans les 6 mois précédant l'échéance de la présente convention, celle-ci sera considérée et tacitement reconduite par 3 périodes maximum de 1 an.

Au terme de la convention, celle-ci prendra fin de plein droit et sans indemnité.

## 12. DÉNONCIATION ET RÉSILIATION

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.

La résiliation sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception avec effet six(6) mois après réception de la lettre recommandée avec accusé de réception.

## 13. ETAT DES LIEUX

Un état des lieux de la surface mise à disposition sera effectué contradictoirement entre les deux parties à l'issue des éléments de réception de travaux d'aménagement du site et en fin de la présente convention.

## 14. CONTRÔLE

L'occupant devra fournir à la commune, chaque trimestre, un état de la fréquentation du site (nombre de nuitées, nombre de stationnements, chiffre d'affaire).

## 15. DROIT À L'IMAGE

L'occupant se réserve le droit d'utiliser les photos présentes sur les outils de communication de la collectivité (ex : site Internet collectivité, Office de tourisme…).

Envoyé en préfecture le 09/09/2026
Reçu en préfecture le 09/09/2026
Publié le
ID : 025-212502843-20260907-572026-DE

## 16. PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

Dans le cadre de l'exploitation de l'aire, l'occupant agit en qualité de responsable de traitement au sens du RGPD pour les données personnelles collectées auprès des usagers. L'occupant détermine seul les finalités et les moyens des traitements (gestion des séjours, facturation, sécurité, traçabilité).

Les parties reconnaissent ne pas être responsables conjoints au sens de l'article 26 du RGPD.

Un accès limité à certaines informations relatives à l'occupation de l'aire peut être mis à disposition de la commune via une interface dédiée, uniquement pour des besoins opérationnels (sécurité, intervention en cas d'incident). Cet accès ne confère aucun droit d'exploitation autonome des données.

Chaque partie s'engage à assurer la confidentialité et la sécurité des données auxquelles elle pourrait avoir accès, conformément au RGPD.

En cas de violation de données à caractère personnel affectant les données traitées dans le cadre de l'exploitation de l'aire, l'occupant s'engage à en informer sans délai la commune, en lui communiquant les informations utiles à la compréhension de l'incident impactant ses usagers. Toute demande d'exercice de droits des personnes concernées, reçue dans le cadre de l'exploitation de l'aire, sera traitée par l'occupant, la commune s'engageant à lui transmettre sans délai toute demande reçue à ce titre.

## 17. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs sièges ou domiciles respectifs.

## 18. DÉCLARATIONS

Les parties déclarent avoir tous les pouvoirs nécessaires pour s'engager aux présentes, et ne faire, et n'avoir jamais fait, l'objet d'une procédure collective.

## 19. CONDITIONS SUSPENSIVES D'URBANISME ET DE REALISATION DES TRAVAUX

***Objet des conditions suspensives :***

La validité et la prise d'effet de la présente convention sont expressément soumises, en tant que conditions suspensives au sens de l'article 1304 du Code civil, à la réalisation cumulative des deux événements suivants :

Envoyé en préfecture le 09/09/2026
Reçu en préfecture le 09/09/2026
Publié le
ID : 025-212502843-20260907-572026-DE

- L'obtention par la commune d'une autorisation d'urbanisme ad hoc définitive et purgée de tout recours, permettant la réalisation des travaux d'aménagement de l'aire d'accueil de camping-cars ;
- L'achèvement complet desdits travaux par la commune dans les délais fixés ci-dessous.

*Obligations de la Commune (Urbanisme) :*

La Commune s'oblige à effectuer toutes les démarches nécessaires à ses frais exclusifs pour déposer le dossier de demande d'urbanisme au plus tard le **31 décembre 2026**.

L'autorisation sera considérée comme définitive dès lors qu'elle sera purgée du droit de recours des tiers et du droit de retrait/recours préfectoral.

*Date butoir pour l'urbanisme :*

Si l'autorisation d'urbanisme fait l'objet d'un refus définitif, ou si elle n'est pas obtenue définitive et purgée de tout recours au plus tard le **30 juin 2027**, la présente convention sera considérée comme caduque de plein droit, sans indemnité de part ni d'autre.

*Délai d'exécution et de livraison des travaux par la Commune :*

Une fois l'autorisation d'urbanisme devenue définitive, la commune s'engage à lancer les procédures de travaux et à réaliser les aménagements projetés à ses frais exclusifs. Les travaux devront être achevés et les lieux mis en état d'être occupés au plus tard dans un délai de **9 mois** à compter de la date à laquelle l'autorisation d'urbanisme est devenue définitive, soit au plus tard le **30 mars 2028**. Ce délai sera automatiquement prorogé en cas de force majeure, d'intempéries au sens légal, ou de retard imputable aux entreprises sélectionnées, sous réserve que la commune en informe l'occupant par écrit.

*Constatation de l'achèvement et prise d'effet de la convention :*

La réalisation de la seconde condition suspensive sera formellement constatée par la signature contradictoire d'un procès-verbal de mise à disposition des lieux et d'état des lieux d'entrée. La date de signature de ce procès-verbal marquera :

- La prise d'effet officielle de la convention d'occupation ;
- Le point de départ de la durée de la convention ;
- Le point de départ du calcul et de l'exigibilité de la redevance d'occupation.

*Absence de réalisation et exclusion d'indemnité :*

Si les travaux ne sont pas achevés à la date butoir fixée ci-dessus (éventuellement prorogée), la présente convention deviendra caduque de plein droit à l'initiative de la partie la plus diligente, notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les parties rappellent que la non-réalisation de l'une ou l'autre de ces conditions suspensives n'ouvrira droit à aucune indemnité au profit de l'occupant, qui assume les risques liés au calendrier de cette opération publique.

Envoyé en préfecture le 09/09/2026
Reçu en préfecture le 09/09/2026
Publié le
ID : 025-212502843-20260907-572026-DE

## 20. RÈGLEMENT DES LITIGES

En cas de litige, seul le Tribunal Administratif de Besançon est compétent en la matière.

## 21. ANNEXES

Outre le présent texte, le contrat comporte les annexes suivantes :

**Annexe n°1** : Délibération municipale autorisant la compétence du Maire à signer la présente convention
**Annexe n°2** : Missions de CAMPING-CAR PARK
**Annexe n°3** : Modèle de contrat de garantie et de maintenance proposé par CAMPING-CAR PARK
**Annexe n°4 :** Modèle de contrat d'abonnement NetConnect+ proposé par CAMPING-CAR PARK

**Fait le 8 septembre 2026, à GRAND-CHARMONT**

[Signature de la commune] [Signature de l'occupant]