

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
de la commune d'ARTIGNOSC sur VERDON
Séance du 26 juillet 2024

Nombre de conseillers

en exercice 09

de présents 07

de votants 08

L'an deux mille vingt-quatre et le vingt-six juillet à 18.h 33 minutes ;

Le conseil municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances,

Sous la présidence de M. Serge CONSTANS, Maire,

Etaient Présents : Mmes Christine MESSAGER, Joëlle ROUVIER, Pascale SOLE ;

M. Jacques AVANIAN, Bernard DE WACHTER, Sylvain GARRON ;

Absente représentée : Mme Céline BARRE donne pouvoir à M. Serge CONSTANS ;

Etait absent : M. Joaquim DA CUNHA ;

Secrétaire de séance : Madame Christine MESSAGER ;

N° 2024-07-047

Pour : 08

Contre : 00

Abstention : 00

SIGNATURE D'UN BAIL COMMERCIAL : CAMPING « L'EOUVIERE VERTE »

Monsieur le Maire rappelle aux membres présents que le service public facultatif industriel et commercial que constituait le camping de « l'Eouvière Verte » était exploité en régie par la commune.

Il s'agissait d'un camping classé 2 étoiles tourisme d'une capacité de 199 emplacements objet en dernier lieu de l'arrêté de classement du Préfet du Var du 26 juin 1995.

Il précise que le service public industriel et commercial lié à l'activité du camping de l'Eouvière Verte a été supprimé à la date du 31 décembre 2023 (délibération N°2023-06-019) et qu'il a été prononcé un déclassement par anticipation au jour de la délibération, soit le 23 juin 2023, du domaine public communal, des parcelles objets du bail et des installations, ouvrages, aménagements, équipements et biens meubles y attachés.

Monsieur Le Maire demande au Conseil Municipal de l'autoriser à la signature d'un bail commercial auprès de Maître Vibrac Rémi, Notaire à Riez, avec la société « GROUPE LIBERTE » (ou tout autre société à laquelle cette dernière se substituerait).

Il rappelle les principales caractéristiques de ce bail, à savoir :

❖ Le bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 31 juillet 2024, pour se terminer le 30 juillet 2033, avec condition essentielle et déterminante pour le preneur d'obtenir les autorisations administratives (au plus tard le 31 Décembre 2024) lui permettant de construire et d'exploiter une station d'épuration.

Afin d'exploiter le fonds de commerce de ce camping, le preneur bénéficiera du droit au renouvellement du bail à son expiration de telle sorte que le statut des baux commerciaux soit toujours applicable à cette époque.

❖ Les locaux faisant l'objet du bail devront être consacrés par le preneur à l'exploitation de son activité d'exploitation de camping, laquelle comprend l'exploitation de commerces (bar, restaurant, épicerie, supérette, etc...) et d'activités récréatives de loisir, culture, spectacles, sports, ainsi que piscine, espace aquatique, terrains de jeux et sports, le tout nécessaire au bon accueil des clients, à l'exclusion de toute autre activité, même temporairement.

Il précise que les clauses et conditions de ce bail s'appliquent pour un maximum de 350 emplacements exploités.

❖ Les aménagements et les travaux prévus : « Le preneur aura à sa charge exclusive tous les aménagements et réparations nécessités par l'exercice de son activité. Ces aménagements ne pourront être faits qu'après accord préalable et écrit du bailleur. Dès à présent, le preneur est autorisé à effectuer à ses frais les travaux d'installation suivants :

- . Réalisation de la station d'épuration,
- . Réhabilitation et raccordement aux réseaux des 199 emplacements actuels autorisés par le permis d'aménager du 28 mars 1986 en vue de l'aménagement de mobiles-homes,
- . Création d'emplacements supplémentaires dans le cadre d'un permis d'aménager à obtenir par le preneur sans que cela ne constitue une condition particulière ou suspensive du présent bail,
- . Selon les résultats d'un audit technique, rénovation ou réfection intégrale des réseaux d'électricité, d'assainissement et d'alimentation en eau,
- . Réfection ou création de routes,
- . Nouvel ensemble restauration / bar / piscine,
- . Nouvel ensemble accueil après démolition, le cas échéant, de l'existant,
- . Supérette,
- . Création d'un espace aquatique,
- . Restauration des blocs sanitaires,
- . Création d'une plateforme de sports et de jeux d'enfants,
- . Divers bâtiments selon besoins techniques,
- . Réalisation d'un parking extérieur et d'une aire d'accueil dédiée aux camping-cars,
- . Restauration et entretien de tous les bâtiments actuellement existants ».

❖ Le preneur verse une somme de CINQ CENT MILLE EUROS (500 000.00 EUR) à titre de "pas de porte" (séquestré à la comptabilité du notaire jusqu'à obtention de l'autorisation de construction de la Step).

En outre, il est expressément convenu entre les parties que le preneur versera une somme de TROIS CENT MILLE EUROS (300 000.00 EUR) à titre de complément de "pas de porte", à l'obtention d'un permis d'aménager purgé de tout recours des tiers et de tout retrait administratif, autorisant un total de trois cent cinquante (350) emplacements sur le terrain objet du présent bail.

❖ Loyer :

- Lors de la période de non exploitation pour cause d'obtention des autorisations d'urbanisme et de réalisation des travaux, notamment relatives à la station d'épuration, avant l'ouverture du site au public et pour une durée maximale de 3 ans à compter expressément du 1^{er} janvier 2025, le loyer sera d'un montant annuel de QUATRE-VINGT MILLE EUROS (80 000.00 EUR) HORS TAXE.
- Sous réserve de la mise en service de la station d'épuration, et à compter de la date de commencement d'exploitation du site pour un équivalent de 199 emplacements, le loyer sera d'un montant annuel de CENT TREIZE MILLE EUROS (113.000,00 EUR) HORS TAXE.
- A compter de la date de commencement d'exploitation du site pour un équivalent de 350 emplacements, le loyer sera d'un montant annuel de DEUX CENT MILLE EUROS (200.000,00 EUR) HORS TAXE.

Le loyer sera indexé sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par L'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

- ❖ Taxe foncière remboursée par le locataire.
- ❖ Reprise par le locataire des contrats de location d'emplacements et de l'ensemble des contrats permettant l'exploitation.

Où l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents :

- Vu le code général des collectivités territoriales et son article L 2121-29 ;
- Vu le code de commerce et ses articles L 145-1 à L 145-60 concernant le bail commercial ;
- Vu le projet de bail annexé ;
- Considérant que la commune est propriétaire d'un ensemble immobilier de 17 ha 77 a 87 ca, cadastré : section A - N° 476 , 477 et 481 - Lieu dit « L'Eouviere Verte » ;
- Considérant qu'il convient d'établir un bail commercial conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code du Commerce .

● **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer le bail commercial entre la commune et la Société dénommée GROUPE LIBERTE (ou toute autre société à laquelle cette dernière se substituerait) ;

● **DECIDE** que cette occupation sera consentie et acceptée selon les clauses du bail commercial, ci annexé ;

● **CHARGE** Maître Rémi VIBRAC, notaire associé de la société d'exercice libéral à responsabilité limitée dénommée « GROUPE NOTAIRES CONSEILS » ayant son siège à MANOSQUE (AHP), titulaire d'un office notarial à RIEZ (04500) chemin du Revesca, de l'accomplissement des formalités administratives.

Monsieur le Maire certifie sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de la présente délibération et rappelle que conformément aux termes de l'article R.421-1 du code de justice administrative, elle peut être contestée dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat, devant le tribunal administratif de TOULON (5 rue Racine - CS40510 - 83041 TOULON Cedex 9), ou par voie dématérialisée sur l'application informatique « *Télérecours Citoyens* » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Fait et délibéré à ARTIGNOSC sur VERDON
Les jours, mois et an que dessus

La secrétaire de séance,
Christine MESSAGER



Le Maire,
Serge CONSTANS

