

DECISION N° DEC2026 052

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 5211-10 et L. 2122-22, relatifs aux délégations de pouvoirs consenties au président d'un établissement public de coopération intercommunale en matière de conclusion et de révision du louage de choses pour une durée n'excédant pas douze ans,

Vu la délibération n° CC2025_118 du 6 octobre 2025, par laquelle le conseil communautaire a constaté la désaffectation et prononcé le déclassement du domaine public des parcelles cadastrées section C 192, ZB 61, 66, 67, 68 et 69 sur la commune de Thors, pour une superficie totale de 5 ha 87 a 81 ca (58 781 m²), correspondant au site de la base de loisirs (restaurant, camping et étang), lesdites parcelles relevant depuis lors du domaine privé de la collectivité,

Vu la délibération n° CC2026_071 du 13 avril 2026, portant délégation de pouvoirs du conseil communautaire à la Présidente, modifiée par la délibération n° CC2026_161 du 6 juillet 2026,

Vu le compromis de vente signé en date du 8 avril 2026 entre Vals de Saintonge communauté et les porteurs de projet, portant sur la vente directe du site susmentionné au prix de 250 000 €,

Vu l'impossibilité de réitérer l'acte de vente avant le 31 juillet 2026, les établissements bancaires ayant refusé, à ce jour, le financement sollicité par les porteurs de projet pour la réalisation de cette vente directe,

Considérant que, dans ce contexte, Madame la Présidente entend proposer au conseil communautaire, lors de sa séance du 21 septembre 2026, de faire évoluer le montage de cession initialement prévu vers une opération de location-vente d'une durée de 13 ans, sur la base du même prix de 250 000 €, afin de faciliter le financement des porteurs de projet,

Considérant que cette évolution du montage relève de la seule compétence du conseil communautaire et ne pourra être arrêtée que par délibération de celui-ci le 21 septembre 2026,

Considérant qu'il appartient, dans l'intervalle, de sécuriser l'occupation du site par les porteurs de projet, afin de leur permettre de finaliser leur plan de financement sans interruption de leur activité ni vacance du site,

Considérant qu'une convention d'occupation précaire, de courte durée et révocable, sans droit au maintien dans les lieux ni engagement définitif de la collectivité, relève du louage de choses au sens de la délégation susvisée,

Considérant qu'il y a lieu de fixer, à titre transitoire et à titre indicatif, une redevance d'occupation cohérente avec les conditions financières du montage de location-vente envisagé, calculée sur la base du prix de 250 000 € rapporté à une durée de 13 ans (156 mensualités), soit 1 602,56 € par mois, sans que ce calcul ne préjuge ni n'engage la décision du conseil communautaire,

DECIDE

Article 1er — Objet

Il est décidé de conclure une convention d'occupation précaire portant sur le site de la base de loisirs de Thors (restaurant, camping et étang), correspondant aux parcelles cadastrées section C 192, ZB 61, 66, 67, 68 et 69, pour une superficie totale de 5 ha 87 a 81 ca (58 781 m²), au profit de la SARL « Camping de Thors » dont le siège est situé 22 rue de Matha – 17160 Thors, identifiée au SIREN sous le n° 999018450.

Article 2 — Durée

La convention est consentie pour une durée de trois mois, du 1er août 2026 prendra fin de plein droit à son terme, sans reconduction tacite, sauf nouvelle

Elle est conclue à titre précaire et révocable, dans l'attente de la délibération du conseil communautaire du 21 septembre 2026 statuant sur l'évolution du montage de cession vers une opération de location-vente. Elle ne confère à l'occupant aucun droit au maintien dans les lieux au-delà de son terme et n'emporte ni promesse ni engagement de vente de la part de la collectivité, ni modification du compromis de vente initial tant que le conseil communautaire ne s'est pas prononcé.

Article 3 — Redevance d'occupation

La redevance mensuelle d'occupation est fixée à 1 602,56 € HT, calculée à titre indicatif par référence au prix de 250 000 € rapporté à une durée de 13 ans (156 mois), correspondant au montage de location-vente que Madame la Présidente entend proposer au conseil communautaire.

Ce montant est payable mensuellement et d'avance, selon les modalités précisées dans la convention. Il constitue un mode de calcul transitoire, sans valeur d'engagement, et ne préjuge en rien de la décision du conseil communautaire du 21 septembre 2026, qui pourra retenir des conditions différentes ou maintenir le montage de vente directe initial.

Article 4 — Obligations de l'occupant

L'occupant est tenu :

- d'assurer l'entretien courant du site et le maintenir en bon état d'usage,
- de souscrire les assurances nécessaires à l'occupation et à l'exercice de son activité,
- de libérer les lieux au terme de la convention, sauf conclusion d'un nouvel acte,
- de ne procéder à aucune transformation substantielle du bien sans accord préalable de la collectivité.

Article 5 — Caractère transitoire

La présente convention ne constitue qu'une mesure conservatoire destinée à sécuriser l'occupation du site dans l'attente de la décision du conseil communautaire du 21 septembre 2026.

Elle est indépendante et sans incidence sur le compromis de vente directe déjà signé, dont le devenir (poursuite, renégociation ou abandon au profit d'une location-vente) relève de la seule appréciation du conseil communautaire, elle ne saurait être interprétée comme emportant novation de ce compromis, ni engagement de la collectivité en faveur de l'un ou l'autre montage.

Article 6 — Compte-rendu au conseil communautaire

Conformément à l'article L. 5211-10 du Code général des collectivités territoriales, la Présidente rendra compte de la présente décision au conseil communautaire lors de sa prochaine réunion utile.

Article 7 — Exécution

Monsieur le directeur général des services est chargé de l'exécution de la présente décision, qui sera transmise au représentant de l'État dans le département au titre du contrôle de légalité, publiée et notifiée aux porteurs de projet concernés.



Fait à Saint Jean-d'Angely,