

CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC PORTUAIRE NON CONSTITUTIVE DE DROIT REEL
--

Entre les soussignés :

La Chambre de Commerce et d'Industrie Territoriale Seine Estuaire,
représentée par Madame Léa LASSARAT, en sa qualité de Présidente, dûment autorisée
par décision du Bureau en date du, et agissant en qualité de concessionnaire
de terre-pleins domaniaux incorporés dans la concession d'outillage public du port de
Fécamp conclue le 12 mars 1985 avec le département de Seine Maritime

Ci-après dénommée « **le concessionnaire** »

d'une part,

La société, immatriculée au RCS de sous le
numéro ayant son siège à l'adresse suivante
..... et représentée par
M/Madame.....

d'autre part,

Ci-après dénommée « **le bénéficiaire** »

Ci-après conjointement dénommées « **les parties** »

Exposé préalable

Le concessionnaire souhaite octroyer une autorisation d'occupation temporaire du domaine public portuaire non constitutive de droit réel. Cette autorisation concerne l'occupation d'un hangar situé sur l'emprise du port de Fécamp. Ce hangar est dénommé hangar Danemark.

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1 – Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles le bénéficiaire est autorisé, sous le régime des occupations temporaires du domaine public, à occuper à titre précaire et révocable, les emplacements définis à l'article 2 de la convention ci-après désignés.

Article 1bis – Domanialité publique

La présente convention est conclue sous le régime de l'occupation temporaire du domaine public telle que prévue aux articles L. 2122-1 à 3 du code général de la propriété des personnes publiques.

Article 2 – Périmètre et objet de l'autorisation et équipements du hangar

Le bénéficiaire est autorisé à occuper les surfaces ci-dessous détaillées (hangar Danemark situé boulevard de la République à Fécamp) tel que délimité au plan annexé à la présente convention :

- Superficie totale du hangar : 2 000 m² ;
- Superficie de la partie du hangar concernée par l'autorisation d'occupation visée par la présente convention : 1 083 m² ;

La surface destinée à la location par la présente annonce est la superficie du hangar couvert sans bureaux et sans sanitaire.

Le sol du bâtiment est recouvert d'enrobé. Les murs et la toiture sont isolés. L'entrée se fait par une porte de service et 2 rideaux métalliques électriques situés sur le parking coté boulevard de la République. La présente autorisation d'occupation ne comprend pas de distribution d'eau et d'électricité. Les raccordements sont à la charge du bénéficiaire. La partie du hangar concernée par l'occupation ne comprend pas non plus de sanitaires mais la possibilité d'en installer (à la charge du bénéficiaire) existe. Le raccordement électrique pouvant être prévu d'une puissance 80A.

Le hangar n'est pas doté d'équipement de sécurité, la mise en place de ces derniers demeure à la charge du locataire.

Le bénéficiaire pourvoit pour son personnel à l'ensemble des moyens d'hygiène et d'accès à l'eau potable.

Article 3 – Conditions générales

La présente autorisation est consentie en vue de la réalisation de l'entreposage de marchandises destinées à l'import ou à l'export par voie maritime.

Le bénéficiaire présente tous les six mois les documents qu'il a présenté au stade de l'octroi de l'autorisation, et ce, afin d'attester de la régularité de sa situation sur le plan fiscal et social.

Le bénéficiaire est tenu d'occuper et d'exploiter sans discontinuité les biens mis à sa disposition et visés par la présente convention. La présente autorisation est régie par les règles du droit administratif et notamment les dispositions des articles L. 2122-1 à 3 du code général de la propriété des personnes publiques. Les règles relatives aux baux ruraux, aux baux de locaux à usage commercial, professionnel ou d'habitation ne sont pas applicables à cette convention.

Les lois et règlements relatifs à l'hygiène, à la sécurité au travail, à l'eau et aux milieux aquatiques, aux installations classées pour la protection de l'environnement, à l'urbanisme, à la police et, d'une manière générale, les lois et règlements applicables doivent être strictement respectés par le bénéficiaire.

La présente autorisation peut être cédée sous réserve d'avoir obtenu l'accord écrit au préalable du concessionnaire et du département de Seine Maritime. Il en est de même pour tout apport en société ou modification du capital social du bénéficiaire. Dans cette hypothèse et préalablement à tout accord, la situation fiscale et sociale du concessionnaire est examinée par le concessionnaire avant tout accord écrit.

Article 4 – Ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier

Toute demande de modification de l'installation occupée, par le biais de travaux de modification des espaces ou de la construction est adressée au concessionnaire au moyen d'un dossier technique étayé (type dossier de projet) pour autorisation du concessionnaire. Le bénéficiaire ne jouit d'aucun droit réel sur les installations et bâtiments qu'il occupe ou sur les travaux qui sont autorisés qu'il fait réaliser à ses frais. Dans cette hypothèse, ces travaux sont autorisés par voie d'avenant. L'avenant matérialise l'autorisation d'exécuter les travaux par le bénéficiaire.

Dans un délai maximum de trois mois à compter de l'achèvement de ces travaux, le bénéficiaire fait connaître au concessionnaire ainsi qu'au département de Seine Maritime le coût en euros HT et TTC des travaux de modifications réalisés, leur date exacte d'achèvement ainsi que le dossier des ouvrages exécutés produit par les entreprises mobilisées.

Article 5 – Etat des lieux, exploitation et entretien

Le bénéficiaire prend les biens décrits à l'article 2 dans leur état au jour de son entrée en jouissance. Un procès-verbal constatant l'état des lieux est établi contradictoirement entre le concessionnaire et le bénéficiaire.

Le bénéficiaire est tenu d'exécuter l'ensemble des réparations quelles qu'en soit l'importance afin de maintenir le bâtiment dans l'état où il se trouvait au jour de son entrée en jouissance. Le bâtiment doit présenter en tout temps un aspect d'entretien régulier. Tout dommage causé par le bénéficiaire ou des tiers intervenant pour son compte demeure à la charge de ce dernier.

Le bénéficiaire a la possibilité de solliciter l'intervention du concessionnaire aux fins de procéder aux réparations des installations qu'il considère comme vétustes. Le concessionnaire procède à l'examen des installations et, dans l'hypothèse où la vétusté n'est pas attestée, peut considérer que l'entretien de l'installation concernée est à la charge du bénéficiaire.

Le concessionnaire assure l'entretien de la toiture du bâtiment afin de maintenir son étanchéité.

Article 6 – Occupation par un tiers

Le bénéficiaire peut autoriser l'occupation de tout ou partie des biens mentionnés à l'article 2 de la présente convention suivant les dispositions d'un contrat soumis à l'approbation écrite du concessionnaire. Préalablement à cette approbation, un examen de la situation fiscale et sociale de l'occupant est effectué par le concessionnaire (similaire à l'examen effectué préalablement à l'octroi de l'autorisation). Ce contrôle est effectué au moyen de la production des mêmes documents que ceux demandés au bénéficiaire.

Le bénéficiaire demeure, dans cette hypothèse, personnellement responsable de l'accomplissement de toutes les obligations mentionnées par la présente convention.

Article 7 – Responsabilités et assurances

Le bénéficiaire est responsable de tous les dommages causés par l'exploitation des installations qu'il occupe en application de la présente convention. Outre sa responsabilité d'exploitant de l'installation, le bénéficiaire assume vis-à-vis des tiers les responsabilités du locataire pour l'ensemble des biens se trouvant sur le domaine public.

Il produit, au plus tard, le jour de la signature de la convention une attestation d'assurance garantissant sa responsabilité civile dans tous les cas où elle pourrait être recherchée, notamment du fait de l'occupation des lieux, de l'exploitation du bâtiment confié et des installations qu'il contient et de l'ensemble des travaux de modification des installations qu'il est susceptible d'entreprendre sur autorisation du concessionnaire.

Il produit, au plus tard, le jour de la signature de la convention une attestation d'assurance garantissant tout risque d'incendie des biens qu'il occupe et exploite (mentionnés à l'article 2 de la convention) et tout risque d'incendie des marchandises qu'il entrepose. Il est rappelé que l'équipement du bâtiment en moyens de protection contre l'incendie est à la charge du bénéficiaire.

Les polices d'assurance communiquées peuvent couvrir l'ensemble de la durée d'exécution de la présente convention. A défaut, elles sont renouvelées annuellement et transmises au concessionnaire au plus tard le dernier jour précédant le début de la nouvelle année d'exécution.

Article 8 – Redevance

La présente convention est consentie moyennant une redevance de euros HT par mètre carré et par an (**NOTA** : ce montant ne peut être inférieur à 19 euros HT du M² par an). Elle est payable avec six mois d'avance. Le concessionnaire émet une facture à l'attention du bénéficiaire dans cette optique. La TVA s'applique sur la redevance d'occupation. Les factures seront donc émises en euros TTC. Afin d'obtenir le montant de la redevance sur six mois, le prix annuel de la redevance sera divisé par deux.

Article 9 – Durée

La présente convention est conclue pour une durée d'un an à compter de sa notification au titulaire, durée reconductible quatre fois par décision expresse du concessionnaire pour ne pas dépasser 5 ans maximum.

Article 10 – Inexécution des clauses et conditions

Faute pour le bénéficiaire de se à l'une des conditions de la présente convention, le concessionnaire peut décider de sa résiliation par courrier adressé au bénéficiaire et notamment en cas de :

- Non-paiement des redevances échues ;
- Cession partielle ou totale de l'autorisation visée par la présente convention sans accord préalable écrit du concessionnaire et du département de Seine Maritime ;
- Présentation de documents et certificats fiscaux et sociaux erronés ou non-présentation des documents à la demande du concessionnaire ;
- Non-usage des biens visés à l'article 2 de la convention pour une durée de 5 mois consécutifs ;

- Perte par le bénéficiaire des autorisations pouvant être exigées par la réglementation en vigueur, pour exercer l'activité professionnelle qui a motivé l'autorisation visée par la présente convention ;
- Condamnation pénale mettant le bénéficiaire dans l'impossibilité de poursuivre l'exploitation ;
- Dissolution de la société si le bénéficiaire est une personne morale de droit privé ;
- Cessation de l'exploitation consécutive à une procédure de liquidation/redressement judiciaire ouverte à l'encontre du bénéficiaire, l'autorisation peut alors être retirée par décision motivée du concessionnaire et du département de Seine Maritime, deux mois après information par lettre recommandée avec avis de réception postal. Un constat contradictoire entre le concessionnaire et le bénéficiaire aura été au préalable dressé. Dans cette hypothèse, les redevances payées d'avance par le bénéficiaire restent acquises au concessionnaire sans préjudice du droit, pour celui-ci, de poursuivre le recouvrement de toutes sommes pouvant lui être dues.
- Utilisation différente du bâtiment par rapport à l'objet et au périmètre mentionnés à l'article 2 de la convention ;

Un courrier recommandé est adressé au bénéficiaire l'informant de l'infraction aux conditions définies par la présente convention et l'avertissant de la sanction qu'il encourt et d'un délai pour y remédier. A l'échéance dudit délai, dans l'hypothèse où l'infraction persiste ou en l'absence de réponse, la décision de résiliation est notifiée au titulaire. La résiliation prend effet à compter de la notification de ladite décision.

Article 11 – Retrait de l'autorisation pour un autre motif

La présente convention est résiliée de plein droit par le concessionnaire, par lettre recommandée avec avis de réception, pour motif d'intérêt général, conformément au régime juridique applicable aux conventions d'occupation privatives du domaine public. L'autorisation peut en effet toujours être retirée si l'intérêt général l'exige. La décision de résiliation prend effet à la date de sa notification au bénéficiaire.

Dans cette hypothèse, le bénéficiaire évincé reçoit une indemnité égale au montant en euros HT des dépenses éventuellement exposées dans le cadre des dispositions des articles 4 et 5 de la convention et ce, pour la réalisation d'installations immobilières subsistant à la date de la fin de la convention, déduction faite de l'amortissement à la date de prise d'effet de la résiliation. La durée d'amortissement à prendre en compte dans le cadre de l'indemnisation ne peut dépasser le terme de la présente autorisation.

Les dispositions du présent article ne peuvent s'appliquer aux ouvrages et travaux autres que ceux visés aux articles 4 et 5. Dans cette hypothèse, un avenant à la présente convention les autorise de façon expresse et précise notamment la durée fixée pour leur amortissement et son point de départ.

Article 12 – Résiliation à l'initiative du bénéficiaire

Dans le cas où il aurait décidé de cesser de façon définitive l'exploitation des installations avant la date d'échéance de la convention, le bénéficiaire peut obtenir la résiliation de la présente convention en notifiant sa décision par lettre recommandée avec avis de réception adressée au concessionnaire.

Ladite résiliation ne donne droit au paiement d'aucune indemnité au bénéficiaire. Les redevances payées d'avance restent acquises au concessionnaire, sans préjudice du droit pour ce dernier de poursuivre le recouvrement des sommes pouvant lui être dues.

Article 13 – Sort des installations à l'issue de la convention

A l'expiration de la convention pour quelque cause que ce soit, le concessionnaire procède à l'état des lieux de façon contradictoire avec le bénéficiaire. Le concessionnaire est en droit d'exiger du bénéficiaire la remise en état des lieux par rapport à l'état dans lequel les biens occupés se trouvaient au jour de l'entrée en jouissance du bénéficiaire.

A défaut pour le bénéficiaire de s'être acquitté de cette obligation dans le délai de trois mois à compter de la date d'échéance de l'autorisation d'occupation visée par la convention, il peut y être pourvu d'office à ses frais et risques par le concessionnaire. La remise en état des lieux ne donne droit au paiement d'aucune indemnité au bénéficiaire.

Article 14 – Charges, taxes et frais

L'ensemble des charges de fonctionnement relatives à l'occupation du domaine public par le bénéficiaire en vertu des dispositions de la présente convention lui sera intégralement refacturé au prorata des surfaces occupées. Ces charges comprennent :

- Les consommations d'électricité ;
- La collecte des déchets ;
- La consommation d'eau ;

L'ensemble des frais liés aux travaux de raccordement au réseau demeurent à la charge du bénéficiaire. Ce dernier supporte l'ensemble des frais et assurance inhérents à la présente convention ainsi que tous les impôts et taxes (notamment fonciers) auxquels sont et pourraient être assujettis les biens visés par la présente convention. Les frais du présent acte et ceux qui en seront la suite ou la conséquence demeurent à la charge du bénéficiaire.

Article 15 – Election de domicile

Pour l'entière exécution des présentes et de tout ce qui s'y rattache, les parties font élection de domicile en leur siège respectif. Eu égard au caractère administratif de la présente autorisation, les parties reconnaissent que tout litige y afférent de quelque nature qu'il puisse être (interprétation ou exécution) sera porté devant le tribunal administratif de Rouen dont le greffe est basé 53 avenue Gustave Flaubert à Rouen.

Article 16 – Nombre d'exemplaires

Le présent acte est dressé en deux originaux (un pour le bénéficiaire et un pour le concessionnaire) dont un restera déposé aux archives de la Chambre de Commerce et d'Industrie Territoriale Seine Estuaire.

Le Havre, le

Pour le concessionnaire,
La Présidente de la Chambre de Commerce
et d'Industrie Territoriale Seine Estuaire

Pour le bénéficiaire,