



Port de Saint-Malo



CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC MARITIME NON CONSTITUTIVE DE DROITS REELS

ENTRE

La société **EDEIS PORTS SAINT-MALO & CANCALE**, dont le siège est situé 13 Avenue Louis Martin – 35400 Saint-Malo, inscrite au répertoire SIRET sous le n° 879 049 039 00032, Concessionnaire de l'Exploitation des Ports de Commerce de Saint-Malo et Cancale, représentée par son Président, Monsieur Jean Marc LACAVE.

Ci-après dénommée "**Le CONCESSIONNAIRE**", qui a la responsabilité de l'instruction et de la délivrance du présent acte,

D'une part,

ET

La société **XXX** dont le siège social est situé **XXX XXX VILLE**, inscrite au répertoire SIREN sous le n° **XXX XXX XXX**, représenté par **Monsieur Madame XXX XXX**, en sa qualité de **Gérant(e)**, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée "**le BENEFICIAIRE**".

D'autre part,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code des Transports,

Vu le Code de l'Environnement,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le contrat de concession en date du 22 novembre 2019 par lequel il a été confié la gestion Port de Commerce-Pêche au **CONCESSIONNAIRE**,

Vu l'appel à manifestation d'intérêt 2021.15 publié sur le site internet du port le **XXX/XX/XXX**.

Les parties arrêtent préalablement à la présente convention que le terme « biens » désigne ci-après les ouvrages, constructions ou installations de caractère immobilier existant sur le terrain.

NOM

LIEU
CELLULE

Début :

XX/XX/20XX

Fin :

XX/XX/20XX

1/11

EXPOSE PREALABLE

I – PRESENTATION GENERALE

La société **XXX** souhaite disposer d'un **XXX** destiné **XXX**.

Pour ce faire, il appartient au **BENEFICIAIRE** de se conformer au contrat de la concession octroyé au **CONCESSIONNAIRE** quant à ses dispositions relatives au domaine, aux assurances, à l'exploitation et à ses tarifs.

II – ORIGINE DE PROPRIETE DU PORT DE COMMERCE DE SAINT-MALO

Aux termes d'une convention de transfert en date du 29/12/2006 conclue en application de l'article 30 de la loi n° 2004-809 du 13 Août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, la propriété du port de Saint-Malo a été transférée à titre gratuit par l'Etat au profit de la Région Bretagne.

III – CONCESSION DES PORTS DE SAINT-MALO CANCALE AU PROFIT DU CONCESSIONNAIRE

Aux termes du contrat de concession en date du 22 novembre 2019, il a été accordé par la Région Bretagne à la société EDEIS ports Saint-Malo & Cancale la concession de l'exploitation des ports de Saint-Malo et Cancale venant à expiration le 31/12/2032.

IL EST ARRETE CE QUI SUIT

CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC MARITIME PORTUAIRE NON CONSTITUTIVE DE DROITS REELS

Article 1. OBJET DE CONVENTION

Il est accordé au **BENEFICIAIRE** une convention d'occupation temporaire du domaine public maritime non constitutive de droits réels assortie des droits et obligations qui découlent du régime légal et réglementaire applicable à ce type de convention.

Le **BENEFICIAIRE** est autorisé à occuper à sur le port de commerce de Saint-Malo, conformément aux plans joints en annexe 1 (plan de masse) :

- **XXX** d'une surface totale de **XXX** m²,

Sis dans le port de commerce de Saint-Malo, conformément aux plans joints en annexe 1 (extrait de plan cadastral, plan de situation, plan de masse), et se décomposant comme suit :

La présente mise à disposition est consentie pour une activité :

XXX

Article 2. DUREE DE L'OCCUPATION

La convention d'occupation temporaire est consentie à compter du **XX XXXXX 20XX** jusqu'au **XX XXXXX 20XX**.

NOM

LIEU
CELLULE

Début : **XX/XX/20XX**
Fin : **XX/XX/20XX**

2/11

Article 3. CARACTERE DE L'OCCUPATION

La présente convention d'occupation temporaire ne confère pas au **BENEFICIAIRE** le droit réel prévu par les articles L.1311-5 à L.1311-8 du Code général des collectivités territoriales.

La convention d'occupation temporaire est accordée à titre personnel, précaire et révocable sans indemnité.

Le **BENEFICIAIRE** est tenu d'occuper lui-même et d'utiliser directement en son nom et sans discontinuité les biens mis à sa disposition.

Pendant la durée de l'occupation, le **BENEFICIAIRE** acquiert :

- **Un droit d'occupation XXXXXXXX.**

Sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier qui lui sont remis dans le cadre de la présente convention, le **BENEFICIAIRE** est cependant autorisé à réaliser tout acte de transformation des lieux qui lui semblerait utile, sous réserve du respect des dispositions de la présente convention. Le **BENEFICIAIRE** ne peut prétendre, ni à être indemnisé par le **CONCEDANT** ou le **CONCESSIONNAIRE** des travaux réalisés sur les immeubles existants, ni à être exonéré par avance, de l'exigence de la remise en état des lieux telle que prévue à l'article 13 ci-dessous.

Le transfert ou la cession des biens objets de la présente convention d'occupation temporaire est strictement interdit.

Le **BENEFICIAIRE** ne peut consentir aucune sous-occupation quelle qu'en soit la forme, sans y avoir été expressément autorisé par le **CONCESSIONNAIRE** et par voie d'avenant.

La domanialité publique du terrain s'oppose à ce que le **BENEFICIAIRE** puisse invoquer l'application des dispositions législatives régissant les baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial ou industriel. L'activité ne donne pas lieu à constitution, ni à exploitation d'un fonds de commerce.

La présente convention d'occupation temporaire est accordée sans préjudice de l'obligation, pour le **BENEFICIAIRE**, de se conformer aux lois et réglementations en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité, d'urbanisme, d'environnement, de sûreté des installations portuaires, ainsi qu'aux règlements en vigueur sur le Port dont notamment le règlement de police du port.

Article 4. REDEVANCE D'OCCUPATION

La présente convention d'occupation temporaire est consentie et acceptée par le **BENEFICIAIRE** moyennant une redevance annuelle d'occupation fixée selon les conditions suivantes :

Pour la période du **XX XXXXX 20XX** au **XX XXXXX 20XX**, la redevance s'élèvera à **XX XXX€ HT**, décomposée comme suit :

- **XXX** m² x **XXX€** HTx mois = **XX XXX € HT** Tarifs sous réserve d'une augmentation tarifaire au 1^{er} janvier 20XX.

A compter du **01/02/20XX**, la redevance fera l'objet d'une révision annuelle selon la formule suivante :

- $Redevance\ n = Redevance\ n-1 \times (IPCn / IPC0)$

Le pourcentage appliqué pour la révision de la part fixe est égal à $IPCn / IPC0$

Où :

- $IPCn$ est l'indice INSEE des loyers des activités tertiaires valeur 2^{ème} trimestre (et donc pour la première révision l'indice du 4^{ème} trimestre 2022), disponible sur le site Internet www.insee.fr, sous la désignation suivante : Indice des activités tertiaires ILAT (Identifiant internet 001617112)
- $IPC0$ est l'indice valeur 4^{ème} trimestre 2021 paru le 23/03/2022 dont la valeur est 118,97, correspondant au dernier indice publié connu à la date de signature du titre.

NOM

LIEU
CELLULE

Début : **XX/XX/20XX**
Fin : **XX/XX/20XX**

3/11

Il ne peut y avoir de variation à la baisse de la redevance. En cas de variation négative due au rapport des indices considérés, le montant de la redevance fixe annuelle révisée sera égale au montant de la redevance fixe de l'année écoulée.

La redevance sera payable d'avance et trimestriellement, le premier jour de chaque trimestre, par terme de Euros.

Le paiement sera effectué par prélèvement bancaire.

Conformément à l'article 17 de la présente convention, le **BENEFICIAIRE** paie l'ensemble des impôts et taxes liées à la présente convention domaniale et notamment la taxe foncière. Les impôts et taxes sont exigibles d'avance annuellement.

En cas de retard dans les paiements, la redevance due porte intérêt de plein droit au profit du **CONCESSIONNAIRE** au taux d'intérêt légal, sans qu'il soit nécessaire de procéder à une mise en demeure quelconque et quelle que soit la cause du retard. Les fractions de mois sont négligées pour le calcul de ces intérêts.

Les intérêts dus à chaque échéance portent eux-mêmes intérêts au même taux, à partir du jour de cette échéance jusqu'au jour de paiement, pourvu qu'il s'agisse d'intérêts dus pour au moins une année entière. Le **CONCESSIONNAIRE** se réserve le droit de poursuivre le **BENEFICIAIRE** en cas de non-paiement de la redevance par lui et de façon générale de toute somme pouvant lui être due par ce dernier.

La redevance payée par le **BENEFICIAIRE** reste acquise au **CONCESSIONNAIRE** en cas de résiliation anticipée de la convention d'occupation temporaire pour une des raisons exposées aux articles 14.1 et 14.2 de la présente convention. En cas de résiliation anticipée de convention d'occupation telle qu'indiquée à l'article ... ci-dessous, le **CONCESSIONNAIRE** restitue au **BENEFICIAIRE** les sommes payées d'avance au titre de la redevance jusqu'à la date de la résiliation.

Article 5. CAUTION

En garantie de ses obligations et avant toute entrée dans les lieux, Le **BENEFICIAIRE** devra proposer au **CONCESSIONNAIRE** un cautionnement sans bénéfice de discussion et de division d'un montant minimum de 6 mois de redevance HT sous forme de dépôt de garantie.

Cette somme sera conservée par le gestionnaire pendant toute la durée de la convention d'occupation jusqu'au règlement entier et définitif de toutes les redevances, charges et impôts récupérables, et toutes indemnités de quelque nature qu'elles soient, que le bénéficiaire pourrait devoir au gestionnaire à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux.

En cas d'impayés à la sortie de la convention, les parties conviennent que la compensation entre les créances des impayés et de restitution du dépôt de garantie pourra s'opérer.

Le dépôt de garantie correspondant à six mois de redevances hors taxe, portera intérêt au profit du bénéficiaire au taux pratiqué par la Banque de France, pour les avances sur titres, pour les sommes excédantes celle qui correspond à plus de deux termes de redevance.

Dans le cas de résiliation de la convention pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au bénéficiaire, ce dépôt de garantie restera acquis au gestionnaire de plein droit à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

Article 6. ABONNEMENTS ET FLUIDES

Article 6.1. Electricité et eau

Le **BENEFICIAIRE** se rapprochera des fournisseurs de son choix et s'acquittera directement des factures de consommation.

Article 6.2. Accès aux compteurs par le CONCESSIONNAIRE

En toutes circonstances, le **BENEFICIAIRE** permet au **CONCESSIONNAIRE** l'accès aux compteurs de fluides et/ou lui remet des relevés de consommation à sa demande.

Article 7. ETAT DES LIEUX - ENTREE EN JOUISSANCE

NOM

LIEU
CELLULE

Début :

XX/XX/20XX

Fin :

XX/XX/20XX

4/11

Le **BENEFICIAIRE** prend les biens décrits à l'article 1 dans leur état au jour de l'entrée en vigueur de convention initiale, et ne peut, pendant la durée de la présente convention d'occupation temporaire, exiger aucune remise en état, ni exercer aucun recours contre le **CONCEDANT** ou le **CONCESSIONNAIRE**, ni leur réclamer une indemnité ou réduction de redevance pour quelque cause que ce soit.

Un procès-verbal d'état des lieux d'entrée sera dressé par... Commissaire de justice à SAINT-MALO, dont les frais seront partagés pour moitié entre le **CONCESSIONNAIRE** et le **BENEFICIAIRE**.

Un autre état des lieux sera établi, contradictoirement ou par un Commissaire de Justice, à l'expiration de la durée de la présente convention, lors de la restitution des clés.

Le **BENEFICIAIRE** doit fournir au **CONCESSIONNAIRE** l'ensemble des documents administratifs avant son entrée dans les lieux. Il s'agit des attestations d'assurance, autorisations spécifiques en matière environnementale, agréments, certificats etc... selon la réglementation en vigueur et relatifs à l'activité autorisée.

Article 8. VISITE DES LIEUX

Le **BENEFICIAIRE** s'engage à laisser les lieux mis à sa disposition autant de fois que nécessaire par le concédant ou le **CONCESSIONNAIRE**, ces visites devront avoir lieu sauf cas de force majeure, aux jours et heures normales d'ouverture des bureaux, moyennant un préavis d'au moins vingt-quatre heures.

Article 9. EXPLOITATION – ENTRETIENS ET REPARATIONS

Le **CONCESSIONNAIRE** a à sa charge les réparations touchant à la structure (gros œuvre, charpente) et au clos et couvert à l'exception des réparations nécessitées soit par le défaut d'exécution des réparations dont l'occupant a la charge, soit par les dégradations résultant du fait de l'occupant, de son personnel ou de ses visiteurs.

Concernant les équipements mentionnés à l'article 1 le **Concessionnaire** prend à sa charge les réparations seulement dans le cas où le dysfonctionnement est lié à un dépassement de la durée de vie normale du matériel (VMC, ballon d'eau chaude, climatisation, etc....

Le **CONCESSIONNAIRE** et le **CONCEDANT** ne supportent aucune charge afférente à la viabilité, aux raccordements aux réseaux, à l'enlèvement de fondations des biens de toute nature, aucune charge d'entretien et de réparation nécessaire pour assurer l'utilisation normale des lieux.

Le **BENEFICIAIRE** est tenu d'exécuter toutes les réparations qu'elles qu'en soient l'importance et la nature, tous les travaux nécessaires pour maintenir les lieux en bon état d'entretien et d'usage, y compris les constructions et installations qu'il a lui-même réalisées.

Le **BENEFICIAIRE** entretient les lieux objets de la présente convention d'occupation temporaire et en assure la propreté et la salubrité.

Le **BENEFICIAIRE** est responsable des dégâts et dégradations survenus aux installations, aux locaux et surfaces occupées ou à leurs abords immédiats. Le **BENEFICIAIRE** doit, d'autre part, assurer tous les soirs la fermeture des installations et le verrouillage des accès aux installations.

Dans le cas où il ne serait pas procédé aux réparations, le **CONCESSIONNAIRE** effectuera les travaux, après une mise en demeure restée infructueuse aux frais et risques du **BENEFICIAIRE**. En ce cas, le montant des travaux sera refacturé, majoré de 20% au titre de frais de gestion.

Le **BENEFICIAIRE** est tenu de s'équiper en moyens d'extinction mobiles, opérationnels et en nombre suffisant pour son activité et conformément à la réglementation.

A ce titre le **BENEFICIAIRE** prend à sa charge l'entretien courant des locaux et les réparations dites locatives telles qu'elles résultent des lois, règlement- et usages notamment :

NOM

LIEU
CELLULE

Début : XX/XX/20XX
Fin : XX/XX/20XX

5/11

- L'entretien des ouvertures intérieures et extérieures (portes d'entrées, portes de distribution intérieures, portes isothermes coulissantes et battantes, fenêtres, vitrages, stores, volets roulants, grille de ventilation. Cela inclut le graissage régulier et le remplacement des pièces d'usure ou défectueuses.
- Le maintien en bon état des surfaces et de propreté des revêtements des parois et plafonds, cela concerne les murs bruts ou peints ou carrelés, les parois isothermes, les faux plafonds, les revêtements au sol.
- Le nettoyage périodique et entretien des réseaux d'évacuation enterrés (eaux pluviales, eaux usées, eaux de lavage) intérieurs au local jusqu'au point de raccordement sur les réseaux extérieurs. En cas d'occlusion d'un réseau un curage peut être nécessaire, cette intervention est à la charge exclusive du **BENEFICIAIRE**.
- L'entretien courant des couvertures, en particulier le nettoyage des gouttières ou noues, naissances et descentes d'eau pluviale. Le cas échéant ces travaux seront réalisés par le **CONCESSIONNAIRE** et refacturés au **Bénéficiaire**.
- L'entretien et les réparations des installations de plomberie sanitaire, cela concerne les réseaux PVC, cuivre ainsi que l'ensemble des robinets, mitigeurs, flexibles et paumes de douche, mécanismes de chasse d'eau... Pour toute réparation il est précisé à l'occupant qu'il devra impérativement faire appel à des plombiers agréés.
- L'entretien et les réparations électriques comprenant les armoires principales et les coffrets électriques, les appareils d'éclairage et d'éclairage de secours, les appareils de chauffage, les prises de courant, les ampoules et tubes lumineux. Pour toute réparation il est précisé à l'occupant qu'il devra impérativement faire appel à des électriciens agréés et habilités.

Le **BENEFICIAIRE** est tenu d'effectuer l'entretien, les réparations, les remplacements et la mise en conformité de toute nature des Locaux, y compris les équipements, ayant un caractère obligatoire ou non, résultant de la vétusté ou de l'usure, résultant de toute réglementation ou préconisation ou injonction administrative actuelle ou future concernant le droit du travail, l'hygiène, la sécurité, la prévention incendie, l'accessibilité handicapé, la salubrité, l'environnement, la réglementation des ERP (Etablissements Recevant du Public).

Le **BENEFICIAIRE** est tenu de faire réaliser par un organisme agréé, à ses frais exclusifs, la vérification périodique de ses équipements et des installations mises à sa disposition (désenfumage, éclairage de sécurité, extincteurs, VMC, climatisation, chaudière, installations gaz, installations électriques, équipements sous pression, fluides frigorigènes...).

Une copie des rapports de vérification à charge du **BENEFICIAIRE** restera à disposition à la demande du **CONCESSIONNAIRE**.

Article 10. PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT – RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Article 10.1. Déclarations du Bénéficiaire relatives à l'environnement

Le **BENEFICIAIRE** déclare :

- Faire son affaire personnelle de la connaissance de l'état environnemental des sols, du bâti et des parcelles objets des présentes,
- Que son activité ne relève pas du régime des Déclarations ou autorisations relatives à la législation issue de la loi du 19 Juillet 1976 sur les installations classées pour la protection de l'environnement à la rubrique sous le numéro Arrêt Préfectoral,
- S'obliger expressément à se conformer aux normes environnementales en vigueur et à la réglementation relative à l'activité autorisée,
- Veiller à ce que son activité n'entraîne aucune pollution du terrain ni du milieu maritime, notamment en prenant toutes dispositions utiles pour prévenir les risques de pollution accidentelle
- Accepter expressément que toute mesure administrative révélant une non-conformité au regard des normes environnementales sera de nature à justifier la mise en jeu de la clause de résiliation anticipée énoncée à l'article 11 de la présente convention d'occupation temporaire,
- Que si une pollution du site imputable à son activité est avérée au cours de la présente convention d'occupation temporaire, il s'engage expressément à réaliser à ses frais les opérations de dépollution dans les meilleurs délais, y compris en cas de pollution constaté postérieurement à l'échéance du présent titre mais trouvant sa cause dans l'occupation du **BENEFICIAIRE**,
- S'engage à ne procéder à aucun déversement direct ou indirect dans le milieu maritime ou les bassins portuaires,
- S'engage à prévenir immédiatement le **CONCESSIONNAIRE et le CONCEDANT** en cas d'accident ou d'incident dangereux,

NOM

LIEU
CELLULE

Début :

XX/XX/20XX

Fin :

XX/XX/20XX

6/11

- S'engage à lutter contre les nuisibles en prenant toutes dispositions nécessaires pour prévenir toute prolifération d'insectes ou de rongeurs. Il adressera le rapport annuel relatif à ses actions, à ce propos au **CONCESSIONNAIRE**,
- S'engager à remettre le site en état à la fin de la convention d'occupation temporaire dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et à éliminer tous les déchets à ses frais.

Article 10.2. Prévention des risques naturels et technologiques par le CONCESSIONNAIRE

Le **CONCESSIONNAIRE** déclare, conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement que les biens et droits immobiliers faisant l'objet des présentes sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques de submersion marine approuvé, comme l'atteste l'état des risques et pollution annexé.

Le **CONCESSIONNAIRE** déclare qu'à sa connaissance, les biens et droits immobiliers faisant l'objet des présentes n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art L. 125-2 c. ass.) ou technologiques (art L. 128-2 c. ass.).

Article 11. RESPONSABILITE ET ASSURANCES

Pendant toute la durée d'exécution de la présente convention d'occupation temporaire :

Article 11.1. Responsabilité

Le **BENEFICIAIRE** est responsable de tous dommages causés par la mise en place, l'exploitation ou l'enlèvement des biens visés à l'article 1, et assume vis-à-vis des tiers la responsabilité de leur réparation de manière définitive.

Le **BENEFICIAIRE**, en sa qualité de professionnel averti, est seul responsable de l'application de la réglementation relative à l'activité mentionnée à l'article 1 du présent titre d'occupation du domaine public.

Il fait son affaire de l'obtention de tous titres, autorisations administratives et agréments nécessaires à l'activité autorisée.

En toutes circonstances, il se conforme aux prescriptions et règlements du Port de Saint-Malo, et des autorités maritimes et portuaires.

Le **BENEFICIAIRE** garantit le **CONCESSIONNAIRE** et le **CONCEDANT** de toutes condamnations qui seraient prononcées à leur encontre du fait de son occupation ou de l'exploitation autorisée et assumera toutes conséquences pécuniaires découlant d'éventuelles sanctions administratives résultant notamment du non-respect de la réglementation applicable.

Il ne pourra invoquer le contenu ou le plafonnement des assurances qu'il a souscrites pour s'exonérer de sa responsabilité.

Il lui appartiendra si nécessaire d'assumer les conséquences financières des dommages relevant de sa responsabilité et qui ne seraient pas couverts par ses propres assureurs.

Article 11.2. Assurance

Dès l'entrée en jouissance du terrain et des biens qui s'y trouvent, le **BENEFICIAIRE** souscrit auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable les polices d'assurances nécessaires à la couverture des risques résultant de la présente convention.

Le **BENEFICIAIRE** doit s'assurer contre les risques susceptibles de mettre en cause sa responsabilité à l'égard des tiers, des usagers, du personnel et des préposés du fait de son occupation des lieux, des travaux entrepris et de l'existence, de l'exploitation des ouvrages et des équipements.

Ainsi, le **BENEFICIAIRE** se garantit pendant la durée de la présente convention d'occupation temporaire contre les dommages causés aux ouvrages, constructions ou installations en cas d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux, risque de pollution accidentelle des terres-pleins et du milieu maritime. L'assurance souscrite doit couvrir la reconstruction des installations immobilières en cas de sinistre.

Il souscrit une police d'assurance garantissant sa responsabilité civile dans tous les cas où elle pourrait être recherchée.

En ce qui concerne les dommages aux personnes, le montant couvert par la police d'assurance doit atteindre le maximum existant sur le marché national de l'assurance au moment de la souscription du contrat par le **BENEFICIAIRE** et si possible d'être illimité.

Toutes les polices d'assurance du **BENEFICIAIRE** doivent inclure précisément une clause générale et totale de renonciation de la part de ses assureurs à tout recours contre le **CONCEDANT** et le **CONCESSIONNAIRE** et leurs assureurs respectifs.

Le **BENEFICIAIRE** doit à tout moment être à jour de ses cotisations d'assurance pendant la durée de la présente convention d'occupation temporaire. Mais de manière générale, le **BENEFICIAIRE** est seul responsable de sa propre carence en matière de souscription des assurances ou de paiement des cotisations afférentes.

Le **BENEFICIAIRE** communique les certificats d'assurance au **CONCESSIONNAIRE** avant le début de la durée du présent titre puis spontanément à chaque renouvellement de ses contrats d'assurance ou modification des garanties.

Article 12. APPROBATION PREALABLE DES PROJETS DE TRAVAUX

Article 12.1. Approbation préalable

Le **BENEFICIAIRE** s'engage soumettre à l'approbation préalable du **CONCESSIONNAIRE**, et sans que cette approbation puisse en aucune manière engager la responsabilité de celui-ci, les projets de travaux structurants et ceux d'aménagement intérieur qu'il entend réaliser pour les besoins de son exploitation.

Le dossier des projets éventuels comprendra les plans, notes de calcul, description des procédés d'exécution et pour les travaux portant sur les installations immobilières, leurs devis estimatifs ainsi que le programme de réalisation.

Le **BENEFICIAIRE** devra faire son affaire personnelle de toutes autorisations administratives nécessaires par ailleurs.

L'octroi, le refus et les prescriptions émises par les différentes autorités sollicitées au titre de l'obtention des autorisations administratives nécessaires seront transmis dans les 30 jours suivant leur notification au **BENEFICIAIRE**, au **CONCESSIONNAIRE**, lequel pourra s'il le souhaite, formuler des observations à intégrer dans les projets de travaux soumis à son approbation.

Article 12.2. Exécution des travaux

Tous les travaux seront exécutés conformément aux projets approuvés, le **BENEFICIAIRE** fera son affaire des modalités de surveillance des travaux et devra se conformer aux prescriptions imposées par le concédant ou le **CONCESSIONNAIRE**. Il demeurera seul responsable de la bonne exécution et des conséquences des travaux qu'il aurait pu faire réaliser après accord du **BENEFICIAIRE**

Tous les aménagements et installations réalisés par le **BENEFICIAIRE** sur les dépendances objet des présentes, sont à sa charge et devront être entièrement démontés et enlevés à l'issue de l'autorisation, sauf accord préalable du **CONCESSIONNAIRE**.

Article 13. TRAVAUX EFFECTUES PAR LE CONCESSIONNAIRE

Le **BENEFICIAIRE** devra subir, sans indemnité, tous les travaux que le **CONCESSIONNAIRE** jugera nécessaire d'effectuer dans le bâtiment, ou le cas échéant les locaux mis à disposition, et les laisser exécuter sans pouvoir, quel qu'en soit la durée, prétendre à aucune indemnité ou réduction du montant de la redevance.

Sauf cas d'urgence, le **BENEFICIAIRE** sera informé au minimum 15 jours avant le démarrage du chantier.

Il s'engage à apporter sa collaboration, notamment en laissant l'accès libre, pour la bonne fin des travaux ainsi exécutés.

Article 14. RESILIATION ANTICIPEE DE LA CONVENTION A L'INITIATIVE DU CONCESSIONNAIRE

Après une mise en demeure préalable adressée par courrier recommandé avec accusé de réception et non suivie d'effet par le **BENEFICIAIRE**, le **CONCESSIONNAIRE** peut résilier unilatéralement la présente convention d'occupation temporaire :

NOM

LIEU
CELLULE

Début : XX/XX/20XX
Fin : XX/XX/20XX

8/11

Article 14.1. Pour un motif d'inexécution de ses clauses

La présente convention est résiliée unilatéralement par décision du **CONCESSIONNAIRE** notamment dans les cas suivants :

- Non-paiement des redevances échues ;
- Affectation des biens à une activité autre que celle prévue à l'article 1 de la présente convention d'occupation temporaire ;
- Cession des biens, objet de la présente convention d'occupation temporaire ;
- Non-usage des biens pendant 6 mois consécutifs ;
- Location ou sous-occupation non autorisée ;
- Non transmission des polices et/ou certificats d'assurances au **CONCESSIONNAIRE** à la suite de sa demande ;
- Non souscription des polices d'assurance ou non-paiement des cotisations d'assurances afférentes aux biens, objets de la présente convention d'occupation temporaire ;
- Absence de remise au **CONCESSIONNAIRE**, des attestations d'assurance, autorisations spécifiques en matière environnementale, agréments, certificats, conventions exigées par la réglementation en vigueur, avant l'entrée dans les lieux ;
- Absence ou perte ou retrait partiel des autorisations d'exploiter ;
- Non réalisation des contrôles et vérifications périodiques obligatoires de l'installation ou absence de transmission au **CONCESSIONNAIRE** des rapports de vérifications périodiques obligatoires de l'installation objet du contrat ;
- Non transmission du rapport annuel d'entretien de l'installation.

Article 14.2. Pour d'autres causes

La convention d'occupation temporaire peut aussi être résiliée unilatéralement par décision du **CONCESSIONNAIRE** dans les cas suivants :

- Au cas où le **BENEFICIAIRE** ne serait plus titulaire des autorisations pouvant être exigées par la réglementation en vigueur, pour exercer l'activité professionnelle qui a motivé la convention d'occupation temporaire ;
- En cas de condamnation pénale mettant le **BENEFICIAIRE** dans l'impossibilité de poursuivre son activité ;
- En cas de dissolution de la Société, si le **BENEFICIAIRE** est une personne morale de droit privé, sans qu'il puisse y avoir reprise par un tiers, même si l'impossibilité de cette reprise provient d'un refus du **CONCESSIONNAIRE** de donner son accord ;
- En cas de décès du **BENEFICIAIRE** ;
- En cas de cessation de l'exploitation consécutive à une procédure de liquidation judiciaire ouverte à l'encontre du **BENEFICIAIRE**.

Article 14.3. Résiliation anticipée de la convention pour motif d'intérêt général

Nonobstant la durée d'occupation prévue, la présente convention d'occupation temporaire peut être résiliée, sans indemnité, pour un motif autre que ceux prévus aux articles 14.1 et 14.2, si l'intérêt général l'exige.

Article 14.4. Mise en œuvre et effets de la résiliation anticipée

La convention d'occupation temporaire est résiliée sans indemnité pour le **BENEFICIAIRE** par décision motivée du **CONCESSIONNAIRE** trois mois après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, même dans l'hypothèse de la constitution d'un fonds de commerce sur le domaine public concédé.

La responsabilité du **BENEFICIAIRE** peut être engagée s'il s'avère que la résiliation anticipée de la présente convention, pour un motif autre que l'intérêt général, est susceptible d'entraîner des conséquences financières pour le **CONCEDANT** ou pour le **CONCESSIONNAIRE**.

Article 15. RESILIATION ANTICIPEE DE LA CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE A L'INITIATIVE DU BENEFICIAIRE

NOM

LIEU
CELLULE

Début : XX/XX/20XX
Fin : XX/XX/20XX

9/11

Dans le cas où il aurait décidé de cesser définitivement l'exploitation des biens avant l'expiration de la durée de la présente convention d'occupation temporaire, le **BENEFICIAIRE** peut obtenir la résiliation anticipée en notifiant sa décision par lettre recommandée adressée au **CONCESSIONNAIRE**, moyennant un préavis de trois mois.

Dans cette hypothèse, le **BENEFICIAIRE** ne peut prétendre à aucune indemnité. Il est fait application des dispositions des articles 6 et 13 avant toute résiliation.

La responsabilité du **BENEFICIAIRE** peut être engagée s'il s'avère que la résiliation anticipée de la présente convention est susceptible d'entraîner des conséquences financières pour le **CONCEDANT** ou pour le **CONCESSIONNAIRE**.

Article 16. SORT DES BIENS A LA CESSATION DE LA CONVENTION

Article 16.1. Principe : la remise en état des lieux

A l'expiration de la convention d'occupation temporaire, pour quelque cause que ce soit, le **BENEFICIAIRE** procède à l'enlèvement des biens qu'il a édifiés sur les parcelles affectées et à la remise des lieux en leur état primitif, au moment de la signature de la présente convention (conformément à l'état des lieux arrêté au procès-verbal visé à l'article 7).

A défaut par le **BENEFICIAIRE** de s'être acquitté de cette obligation dans le délai de trois mois à dater du terme de la convention d'occupation temporaire, et nonobstant une prorogation de ce délai d'un commun accord entre les deux parties pour permettre au **BENEFICIAIRE** d'achever la remise en état, le **CONCESSIONNAIRE** peut y pourvoir d'office, aux frais et risques du **BENEFICIAIRE**.

En cas d'exécution d'office aux frais et risques, les coûts correspondants seront alors refacturés au **BENEFICIAIRE** avec une majoration, pour frais de gestion, de 20%.

La remise en état des lieux ne donne droit à paiement d'aucune indemnité au profit du **BENEFICIAIRE**.

Article 16.2. Possibilité pour le **CONCESSIONNAIRE d'accepter la non remise en état des lieux à la demande du **BENEFICIAIRE****

Le **CONCESSIONNAIRE** peut accepter la non-remise en état des lieux à la demande expresse du **BENEFICIAIRE**, sous les réserves qu'il jugera utile de formuler. Le **BENEFICIAIRE** est alors tenu de prendre toutes les dispositions pour que le **CONCESSIONNAIRE** puisse prendre possession du terrain et des biens qui s'y trouvent, tels que la remise des clés des immeubles, des plans, documents et actes utiles à l'occupation des lieux et de fournir au **CONCESSIONNAIRE** un diagnostic technique complet et n'exonère pas le **BENEFICIAIRE** de l'obligation de dépollution.

La non-remise des lieux en leur état primitif ne donne droit à paiement d'aucune indemnité au profit du **BENEFICIAIRE**.

Article 16.3. Possibilité pour le **BENEFICIAIRE de demander la non remise en état des lieux en cas de résiliation anticipée de la convention d'occupation temporaire pour un motif d'intérêt général**

Dans le cas d'une résiliation anticipée de la convention d'occupation temporaire pour un motif d'intérêt général, si le **BENEFICIAIRE** le demande, la règle selon laquelle la remise des lieux en leur état primitif est exigée à la fin de la convention ne sera pas applicable. Cependant, les travaux de dépollution inhérente à l'activité du **BENEFICIAIRE** restent à la charge de ce dernier.

Si le **CONCESSIONNAIRE** est tenu d'accepter la non-remise en état des lieux à la demande expresse du **BENEFICIAIRE**, pour autant, il appartient à ce dernier, de respecter les réserves que le **CONCESSIONNAIRE** a jugées utiles de formuler à cette occasion.

Le **BENEFICIAIRE** est alors tenu de prendre toutes les dispositions pour que le **CONCESSIONNAIRE** puisse prendre possession du terrain tel que la remise des documents et actes utiles à l'occupation des lieux.

Article 17. IMPOTS ET FRAIS

NOM

LIEU
CELLULE

Début : XX/XX/20XX
Fin : XX/XX/20XX

10/11

Le **BENEFICIAIRE** supporte tous les frais inhérents à la présente convention ainsi que tous les impôts, et notamment l'impôt foncier auxquels sont actuellement ou pourraient être éventuellement assujettis les terrains, aménagement et biens, quelles qu'en soient l'importance et la nature, qui seraient exploités en vertu de la présente convention d'occupation temporaire.

Le **BENEFICIAIRE** fait en outre, s'il y a lieu et sous sa responsabilité, la déclaration de constructions nouvelles, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur en la matière.

Le **BENEFICIAIRE** fait auprès des services fiscaux, sous sa responsabilité, toutes les déclarations relatives à une modification de son statut, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur en la matière.

Article 18. LITIGES

A défaut d'accord amiable, les contestations qui s'élèveront au sujet de l'interprétation et de l'exécution de la présente convention d'occupation temporaire seront portées devant le Tribunal Administratif de Rennes.

Article 19. FORCE OBLIGATOIRE

La présente convention est établie en un exemplaire papier destiné au bénéficiaire. Le concessionnaire en conserve un exemplaire numérique.

A

Le

A

Le

LE CONCESSIONNAIRE

Par délégation,
Le Directeur Général,
Edeis Ports St Malo Cancale

LE BÉNÉFICIAIRE

ANNEXE : Plans de situation et de masse de la convention d'occupation accordée

NOM

LIEU
CELLULE

Début :

XX/XX/20XX

Fin :

XX/XX/20XX

11/11