

CONTRAT DE CONCESSION EMPORTANT DELEGATION DE SERVICE PUBLIC

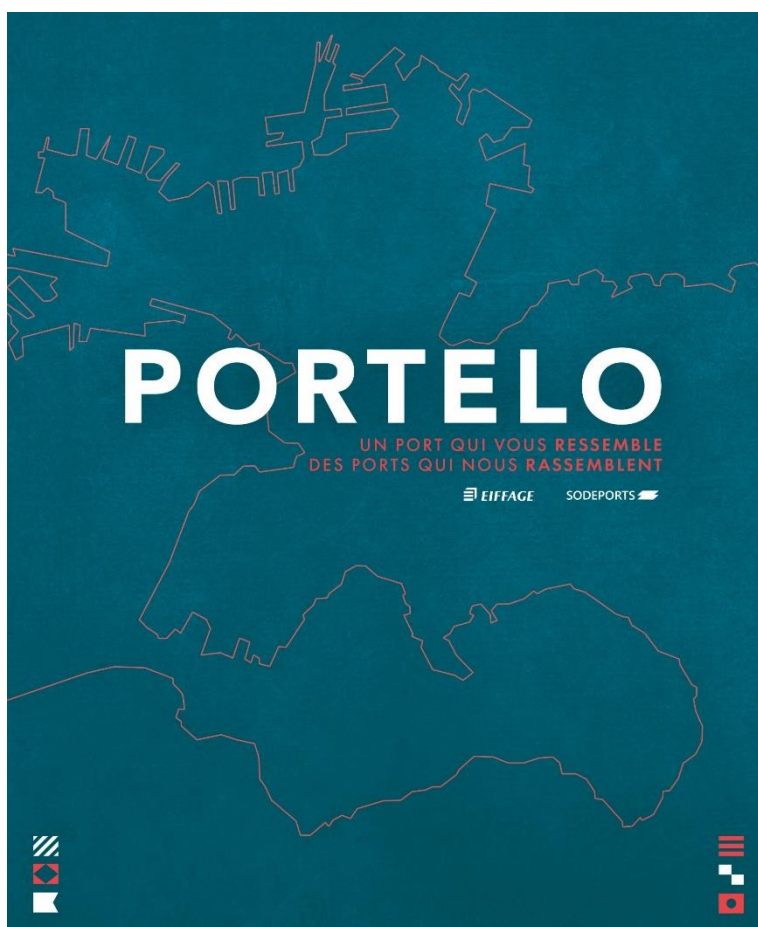
POUR

**L'EXPLOITATION DES PORTS DE PLAISANCE DE LA
RADE DE TOULON**

Métropole Toulon Provence Méditerranée

ANNEXE 12B

MODELE D'AOT - TERRE-PLEIN



CONVENTION DE SOUS-OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC PORTUAIRE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

D'UNE PART,

La société PORTELO, société par actions simplifiée au capital social de [●] euros, ayant son siège social au 3/7 place de l'Europe à Vélizy-Villacoublay (78140), inscrite au registre du commerce et des sociétés de Versailles sous le numéro [●],

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

ET D'AUTRE PART,

La société [●], affaire personnelle commerçant, exerçant son activité au [●], inscrite au registre de commerce et des sociétés de [●] sous le numéro [●], représentée par [●],

Ci-après dénommée « **l'Occupant** »

AVEC L'INTERVENTION DE :

TOULON PROVENCE MEDITERRANNEE, autorité portuaire concédante, dont le siège est situé [●], représentée par son Président en exercice, dûment habilité aux fins des présentes par une délibération [●].

Ci-après dénommé « **TPM** »

Le Concessionnaire et l'Occupant, ci-après collectivement dénommés les « **Parties** » et individuellement une « **Partie** ».

IL A ÉTÉ PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIVIT :

Par convention de concession conclue le [●] (ci-après, le « **Contrat de Concession** »), TPM a confié, pour une durée de trente ans, au Concessionnaire l'exploitation et l'aménagement des ports de plaisance de la rade de Toulon et de Saint-Elme (ci-après les « **Ports** »).

Ces autorisations d'occupation temporaire sont accordées dans les conditions prescrites par le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment ses articles L.2122-1-1 et suivants, par le Code des transports et par le règlement particulier de police.

Dans ce cadre, à la suite de la procédure de publicité et de mise en concurrence organisée par le Concessionnaire, la proposition présentée par [●] a été retenue.

TPM ayant communiqué au Concessionnaire son accord conformément aux stipulations du Contrat de Concession précité, les Parties se sont réunies afin de conclure la présente convention de sous-occupation du domaine public.

CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT

Article 1. Définitions

« **Activité** » désigne l'activité telle que définie à l'Article 5, exploitée par l'Occupant dans le périmètre du Domaine public portuaire sous-occupé en vertu de la présente Convention.

« **Annexe** » désigne une Annexe de la présente Convention.

« **Article** » désigne un Article de la présente Convention.

« **Biens** » désigne alternativement les Biens décrits à l'Article 4.

« **Convention** » désigne la présente convention de sous-concession temporaire du Domaine public portuaire.

« **Date d'Entrée en Vigueur** » désigne la date à laquelle la présente Convention entre en vigueur.

« **Domaine public portuaire** » désigne le périmètre géographique défini en Annexe 1.

« **Equipements** » désigne les équipements nécessaires à l'exploitation de l'Activité, appartenant à l'Occupant et installés dans les Biens.

« **Entretien et Maintenance** » désigne les niveaux 1, 2 et 3 de la norme NF X 60-000.

« **Police Portuaire** » désigne les agents chargés d'exercer les missions de police prévues aux articles L5331-1^e et suivant du code des transports

« **Port** » désigne le Port de [●]

« **Redevance Domaniale** » désigne la somme que l'Occupant verse annuellement au Concessionnaire en contrepartie de l'autorisation d'occupation et d'exploitation des Biens et décrite à l'Article 14

« **Règlement de Police** » désigne le règlement particulier de police du Port.

« **Travaux** » désigne l'ensemble des travaux devant être réalisés par le Concessionnaire au titre du Contrat de Concession.

Article 2. Objet de la Convention

La présente Convention a pour objet de sous-concéder à l'Occupant le droit d'occuper les Biens en vue d'assurer l'exploitation et la gestion de l'Activité plus amplement décrite à l'Article 5.

Article 3. Durée de la Convention

3.1 Sous réserve des stipulations de l'Article **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**, de l'Article 19 et de l'Article 26, la présente Convention entre en vigueur à compter de la date de sa signature et prend fin le [●] sans renouvellement possible.

3.2 L'occupation du Domaine public portuaire présente un caractère précaire, révocable et temporaire.

A l'expiration de la présente Convention, l'Occupant ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement de la Convention.

3.3 [En tout état de cause, la présente Convention ne saurait avoir une durée supérieure à celle du Contrat de Concession.]

Article 4. Désignation et mise à disposition des Biens

4.1 La parcelle présentement confiée à l'Occupant représente une superficie de [●] m² située sur la parcelle figurant en Annexe 2.

Cette délimitation sera matérialisée, aux frais de l'Occupant, par un bornage en début de saison sous le contrôle du Concessionnaire.

Il est précisé, que seuls sont permis sur la parcelle les équipements et installations démontables ou transportables, ne présentant aucun élément de nature à les ancrer durablement au sol et dont l'importance et le coût sont compatibles avec la vocation du domaine et sa durée d'occupation

Après la prise de possession des lieux, l'Occupant ne sera admis à réclamer aucune indemnité ni réduction de redevances pour quelque cause que ce soit, et ne peut exercer aucun recours contre le Concédant ou le Concessionnaire.

4.2 A la Date d'Entrée en vigueur, le Concessionnaire met les Biens à disposition de l'Occupant jusqu'au [●].

Article 1. Cette mise à disposition des Biens donne lieu à la réalisation d'un état des lieux contradictoire complété si besoin par un inventaire. Le Concessionnaire avertira au préalable l'Occupant qui pourra assister à la réalisation dudit état des lieux sans que sa responsabilité ne puisse en aucun cas être engagée.

4.3 L'Occupant reconnaît qu'un ensemble immobilier comprenant un port est par nature évolutif.

Ainsi, le Concessionnaire pourra, sans requérir l'autorisation préalable de l'Occupant, modifier les extérieurs du Port et ses accès.

Article 5. Destination des Biens

5.1 Destination

L'Occupant s'engage à ce que les Biens soient en exclusivité affectés à l'exploitation d'une activité de [●] (« l'Activité ») telle que décrite en Annexe 3.

L'Occupant devra exercer dans les Biens la totalité des activités prévues qui constituent un tout indivisible dans la commune intention des Parties.

Il est expressément convenu que la destination des Biens telle que définie au présent Article constitue une condition essentielle de la Convention sans laquelle le Concessionnaire n'aurait pas contracté.

Par conséquent, sauf autorisation préalable et écrite du Concessionnaire, l'exercice de toute activité non autorisée au regard de la destination prévue à la Convention constituera une infraction grave susceptible d'être sanctionnée par la résiliation pour faute de la Convention si bon semble au Concessionnaire.

D'une manière générale, l'Occupant veillera en tout temps à la parfaite exécution de ses obligations et des contraintes qui en découlent.

A ce titre, l'Occupant fera son affaire personnelle de toutes les déclarations et obtentions des autorisations administratives qui seraient nécessaires à l'exercice de l'Activité, sans que le Concessionnaire puisse en aucun cas être recherché à ce sujet. Il informe régulièrement le Concessionnaire de l'avancement des procédures requises pour l'obtention, le maintien, le renouvellement et la modification des autorisations administratives.

5.2 Période d'Exploitation de l'Activité

L'Occupant s'engage à respecter les jours d'ouvertures et les horaires figurant à l'Annexe 3.

5.3 Absence d'exclusivité

L'Occupant ne pourra se prévaloir d'aucune garantie d'exclusivité ou de non-concurrence, le Concessionnaire se réservant la faculté de sous-concéder ou de mettre en exploitation les autres locaux pour toute activité de son choix, même similaire, étant précisé que la situation et/ou la répartition des commerces dans quelque document que ce soit n'a qu'une valeur indicative et en aucun cas contractuelle.

Article 6. Obligations de l'Occupant

L'Occupant a notamment pour obligations :

- d'exploiter les Biens dans les conditions prévues notamment à l'Article 5 ;

- de réaliser l'Entretien et la Maintenance des Biens ;
- de réaliser la mise en œuvre de toute mesure nécessaire pour garantir la sureté et la sécurité des Biens ;
- de respecter les normes d'hygiène et de sécurité, tant pour les clients que pour les personnels, et l'ensemble des contrôles techniques réglementaires ;
- de détenir les autorisations administratives nécessaires à l'exploitation de l'Activité ;
- de respecter les dispositions du Règlement de Police ;
- d'assurer le parfait état de propreté ;
- de communiquer les rapports d'activité conformément à ses obligations contractuelles ;
- de procéder au paiement de la Redevance Domaniale dans toutes ses composantes.
- de participer à la promotion de l'identité métropolitaine du Port

Article 7. Observation des lois, règlements, consignes particulières et mesures édictées par la Police Portuaire

L'Occupant devra se conformer scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur ou à venir, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, l'hygiène, la sécurité, la police, la réglementation du travail, la protection de l'environnement et à supporter le cas échéant le coût de la mise en conformité avec les directives ainsi que tous travaux, modification, aménagements ordonnés par les autorisés administratives, de façon à ce que le Concessionnaire ne soit jamais inquiété ou recherché à ce sujet.

En outre, l'Occupant est informé et accepte expressément que ses activités respectent et restent toujours compatibles avec les activités portuaires, avec les règlements existants ou à intervenir en matière de sureté et de sécurité concernant l'ensemble du Port. Aussi, l'Occupant s'engage à réaliser les éventuelles adaptations qui découleraient des évolutions des dites réglementations relatives notamment au rejet des eaux usées.

L'Occupant s'engage, pendant toute la durée des relations contractuelles, à respecter et faire respecter, les dispositions du Règlement de Police tel que modifié le cas échéant et de tout document présent ou futur régissant directement ou indirectement le fonctionnement du Port, de tout acte modificatif à ces actes qui pourraient entrer en vigueur pendant la durée des présentes, ainsi que les directives et recommandations du Concessionnaire, et à les faire respecter par son personnel et par toute personne dont il est responsable ou avec lesquelles il travaille.

Il devra, à cet égard, déférer à toute prescription, réclamation ou injonction des autorités compétentes, notamment de la Police Portuaire.

Article 8. Sécurité

L'Occupant déclare être parfaitement informé des règles et normes de sécurité et d'hygiène. Les ouvrages, équipements, matériels et appareils doivent être en permanence conformes à ces normes. Il appartient à l'Occupant de prendre toutes mesures nécessaires à cet effet et d'en informer le Concessionnaire.

L'Occupant devra se conformer à la réglementation en vigueur en ce qui concerne notamment les règles d'hygiène, sécurité, réglementation du travail. Le Concessionnaire pourra faire ou faire faire une inspection dans les lieux en cas de doute sur le respect des règles et normes en la matière sans pour autant assurer une quelconque responsabilité en la matière.

Article 9. Environnement

9.1 Dispositions générales

L'Occupant devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter, réduire et encadrer les nuisances et pollutions sonores et olfactives.

9.2 Développement durable

Dans le cadre de l'exploitation de l'Activité, l'Occupant s'engage à mettre en œuvre toutes actions permettant de favoriser le développement durable.

Une attention particulière devra être portée sur l'utilisation de produits éco labellisés pour le nettoyage et la mise en œuvre d'un tri sélectif des déchets.

L'Occupant devra s'assurer que les déchets générés par l'exploitation de l'Activité sont correctement traités et éviter tout rejet non conforme. Il devra notamment se conformer au plan de gestion des déchets joint en Annexe 7, étant précisé que toute évolution ou remplacement dudit plan sera notifié à l'Occupant qui s'engage à respecter les nouvelles dispositions.

9.3 Publicité

L'Occupant sera soumis en matière de publicité et d'affichage aux dispositions réglementaires en vigueur ou à intervenir notamment à celles concernant le domaine public maritime.

9.4 Niveau sonore

En cas d'animations (musicales ou autres) proposées par l'Occupant, celles-ci devront être de qualité et, dans tous les cas, respecter les limites sonores prévues par la législation en vigueur et conformes aux arrêtés préfectoraux et/ou municipaux pris en la matière. En tout état de cause, l'Occupant devra obtenir l'accord préalable et express du Concessionnaire avant l'organisation de toute animation (musicale ou autres).

Article 10. Risques et responsabilités

Dès l'entrée en vigueur de la présente Convention, l'Occupant assume et est responsable de l'exploitation de l'Activité ainsi que des dommages directs et indirects, corporels, matériels et immatériels qui pourraient résulter d'un dysfonctionnement du service.

Tous les Biens sont exploités par l'Occupant conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et aux règles de l'art dans le souci de garantir la conservation des Biens, les droits des tiers, le développement social, la qualité des conditions de santé et de sécurité au travail, ainsi que la protection de l'environnement.

L'Occupant est tenu de prévenir, faire cesser dans les plus brefs délais, réparer, voire compenser les dommages aux personnes, aux biens et à l'environnement, causés par une défaillance de sa part. Il garantit le Concessionnaire contre tout recours des tiers à son égard, dès lors que ces recours sont fondés tout ou en partie sur une défaillance de la part de l'Occupant. Il a toute latitude pour se retourner contre l'auteur des faits ayant entraîné des dommages pour lui-même ou pour autrui, en utilisant les voies de droit appropriées.

L'Occupant est responsable de tout dommage résultant de ses actes, de ses biens et des personnes dont il est responsable, notamment de ses prestataires, que ces dommages surviennent avant ou en cours d'études, durant les travaux et/ou après achèvement de ceux-ci au cours de l'exercice de ses Activités.

L'Occupant renonce également à réclamer au Concessionnaire en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités de privation de jouissance, ou perte d'exploitation du fait de l'arrêt total ou partiel de son commerce, ou en cas de modification matérielle ou immatérielle de celui-ci.

L'Occupant ne pourra se plaindre ni formuler aucune réclamation auprès du Concessionnaire qui ne consent aucune garantie quant aux difficultés éventuelles d'accès aux Biens.

Article 11. Assurances

L'Occupant contracte les assurances adaptées à l'objet de la présente Convention (responsabilité civile, dommages aux Biens, atteinte à l'environnement) décrites à l'Annexe 5.

L'ensemble des polices est transmis en transparence au Concessionnaire avant le démarrage de l'exploitation et au plus tard le 15 janvier de chaque année civile, conformément aux dispositions de l'article précité.

L'Occupant garantira auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir du fait de ses activités, notamment à l'égard des voisins et des tiers en général. Cette police devra couvrir les préjudices corporels et les dommages matériels et immatériels.

L'Occupant garantira auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, ses biens propres et les aménagements qu'il réalisera notamment contre les risques d'incendie, explosions et dégâts des eaux, bris de glace, vandalisme, vol, recours des voisins et tiers, privation de jouissance (cette liste étant énonciative et non limitative).

Les polices d'assurance souscrites par l'Occupant devront en outre prévoir que les assureurs seront tenus d'aviser le Concessionnaire de toutes modifications ou suspensions de garantie, et en cas de résiliation. Dans ce dernier cas, la résiliation ne pourra produire ses effets qu'un mois après notification de l'assureur au Concessionnaire, par lettre recommandée avec accusé de réception.

L'Occupant s'engage à déclarer immédiatement au Concessionnaire tout sinistre survenant dans les Biens, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

L'Occupant s'engage à communiquer au Concessionnaire au cours de la Convention, tous les éléments susceptibles d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable aux Biens.

L'Occupant sera tenu de laisser libre accès aux Biens à l'assureur du Concessionnaire afin de lui permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

Article 12. Contrôle

12.1 Devoir d'information permanent

L'Occupant s'engage à tenir le Concessionnaire informé des conditions d'exécution de la présente Convention et à répondre aux demandes de renseignements et de documents s'y rapportant.

L'Occupant s'engage à permettre, conformément aux dispositions du code des transports applicables, l'exercice par la Police Portuaire de ses missions.

Article 2. L'Occupant s'engage à déclarer immédiatement au Concessionnaire qui informera TPM de toutes les modifications concernant les indications fournies en vue de l'établissement de la présente Convention.

Article 3. Le Concessionnaire se réserve le droit d'apprécier dans quelle mesure ces modifications peuvent être acceptées par elle et s'il y a lieu de résilier la présente Convention, soit de conclure un avenant à la présente Convention.

Article 4.

12.2 Rapport Intermédiaire

A l'issue de chaque Période d'Exploitation, il appartient à l'Occupant de produire, au plus tard le 30 novembre de l'année correspondant à la fin de la Période d'Activité, un compte rendu intermédiaire technique et financier comportant les informations relatives aux résultats d'Activité de l'année.

Ce Rapport Intermédiaire doit comporter, notamment, les chiffres de fréquentation, l'ensemble des recettes d'exploitation et les charges enregistrées.

12.3 Rapport Annuel

A l'issue de chaque année d'exploitation, il appartient à l'Occupant de produire, au plus tard le 30 juin de l'année suivant la fin de chaque exercice, un compte-rendu technique et financier comportant les informations relatives à l'Activité. Ce compte-rendu doit comporter, notamment,

le compte annuel de résultat de l'exploitation avec l'ensemble des recettes d'exploitation, certifié par le commissaire aux comptes ou expert-comptable de l'Occupant.

L'Occupant devra notamment communiquer les relevés mensuels de caisse avec cumul par produit et par mode de paiement.

L'Occupant communique au Concessionnaire en même temps qu'aux services fiscaux compétent, copie de ses déclarations annuelles de bilan, de compte de résultat ainsi que toutes autres déclarations se rapportant à son activité et ce telles que les administrations fiscales sont ou seront-elles-mêmes en droit de les exiger.

L'Occupant transmettra également un compte d'établissement propre à l'Activité indiquant entre autres le chiffre d'affaires réalisé pendant la période correspondante.

Ce compte-rendu doit également contenir :

- les attestations d'Assurance ;
- l'état des autorisations administratives détenues ; et
- la liste du personnel (qualification, salaire, ancienneté).

L'Occupant facilite l'accomplissement du contrôle du Concessionnaire, notamment en autorisant l'accès aux installations, en produisant les documents demandés, en désignant un ou plusieurs représentants compétents pour répondre aux questions posées par le Concessionnaire.

Article 13. Charges personnelles de l'Occupant

L'Occupant fera son affaire personnelle de la conclusion de tout contrat d'abonnement pour l'eau, l'électricité, le téléphone, internet, *etc.* et assumera tous les frais relatifs à leur mise en service et à leur fonctionnement. Il fera son affaire, lors de la restitution des clés au Concessionnaire, de la résiliation de ces contrats de location et tous autres contrats qu'il aurait pu souscrire pour ses installations. Il réglera directement aux services concernés les montants des abonnements, des taxes et des consommations correspondantes.

Article 14. Redevance Domaniale

14.1 Redevance annuelle

En contrepartie de l'autorisation d'occupation et d'exploitation des Biens accordée par la présente Convention, l'Occupant devra verser au Concessionnaire, une Redevance Domaniale annuelle comprenant :

- une part fixe d'un montant de [Montant établi au regard la nature de l'activité et de la surface occupée] € HT (la « **Part Fixe** ») ;
- une Partie Variable correspondant à [●] du chiffre d'affaires annuel réalisé par l'Occupant (la « **Part Variable** ») [assorti d'un minimum garantie d'un montant de [●] € HT.]

14.2 Révision

La Part Fixe de la Redevance Domaniale est révisée annuellement au 1er janvier, selon l'Indice de Référence des Loyers (IRL) avec pour indice de base le dernier indice publié sur l'INSEE à la date de signature de la Convention.

$$\text{Loyer (N+1)} = \text{Loyer (N)} \times (\text{IRL (N+1)} / \text{IRL (N)})$$

Avec :

- Loyer (N) : loyer de l'année préalable à la date de révision de l'année N
- Loyer (N+1) : loyer de l'année postérieure à la date de révision de l'année N
- IRL (N) : Indice de Référence des Loyers calculé par l'INSEE (identifiant 001515333) de Octobre de l'année N

Toute révision sera nécessairement à la hausse.

14.3 Suspension de la Redevance Domaniale Fixe

Dans l'hypothèse où une décision de fermeture des établissements exploitant une activité similaire à celle exploitée par l'Occupant est prise sur par les autorités compétentes soit au niveau national, soit au niveau département soit au niveau municipal, la Partie Fixe de la Redevance sera réduite au prorata de la diminution de la durée de la Convention.

Article 15. Facturation – Modalités de paiement

La Part Fixe est facturée d'avance trimestriellement par le Concessionnaire.

La Part Variable est facturée par le Concessionnaire sur la base du montant de chiffres d'affaires communiqué par l'Occupant conformément aux stipulations de l'Article 12.2. La Part Variable doit être payée dans les trente (30) jours suivant l'envoi du Rapport Annuel dans les conditions fixées à la présente Convention.

En cas de retard dans les paiements, toute somme due par l'Occupant portera, à compter de sa date d'éligibilité, intérêt au taux légal augmenté de deux (02) points.

Article 16. Caution

A la date d'entrée en vigueur de la Convention, l'Occupant est tenu de verser au Concessionnaire une somme de [●] € euros hors taxes par un chèque de banque ou par un versement des fonds au Concessionnaire (ci-après la « **Caution** »), correspondant à deux trimestres de la Part Fixe.

[La Caution peut être remplacée par l'émission d'une garantie autonome à première demande (article 2321 du Code Civil).]

Cette Caution est destinée à garantir l'exécution des charges et obligations qui lui incombent ; en particulier l'obligation de libérer de toute occupation les Biens en fin de contrat conformément aux stipulations de l'Article 20.

A ce titre, cette Caution sera restituée en fin de contrat, sans intérêt, trois mois après cessation d'activités et libération complète des Biens, déductions faites de toute somme dont l'Occupant pourrait être débiteur envers le Concessionnaire.

Article 17. Impôts

L'Occupant devra acquitter les charges de ville, de police et de voirie, les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la contribution économique territoriale (**CET**) et tous autres impôts et taxes, existants ou à venir, établis par l'Etat, les collectivités territoriales ou les établissements publics, y compris les impôts relatifs aux immeubles (en ce compris la taxe foncière et la TEOM), ayant trait à l'activité et à l'ensemble des Biens objet de la présente Convention, sont à la charge exclusive de l'Occupant.

Si le Concessionnaire est le redevable légal et/ou direct, il refacture à l'Occupant le montant des impôts et taxes ayant trait à l'Activité et à l'ensemble des Biens.

Tout nouvel impôt, taxe, redevance ou cotisation à naître et étant en lien avec l'activité sera prise en charge par l'Occupant sans que cela n'impose une modification de la présente Convention par avenant.

Par ailleurs, le Concessionnaire ayant opté pour la taxe sur la valeur ajoutée (TVA), les redevances et tous accessoires s'entendent hors TVA. L'Occupant s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du Concessionnaire, en sus des redevances et accessoires, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Article 18. Sanctions - Pénalités

L'Occupant supporte les pénalités suivantes prononcées par le Concessionnaire résultant d'un manquement de l'Occupant à ses obligations au titre de la Convention :

- Pénalité de 500 euros par jour de retard en cas de retard dans la production, non production ou production non conforme des documents visés par la Convention après une mise en demeure restée sans effet à l'issue d'un délai de cinq (5) jours ;
- Pénalité de 5000 euros par infraction constatée en cas de non-respect des prescriptions du Règlement de Police ;
- Pénalité de 10.000 euros par infraction constatée au titre de la réglementation du travail dissimulé en application des articles 8221-3 à 8221-5 après mise en demeure restée infructueuse à l'issue d'un délai maximum de quinze (15) jours.

Article 19. Résiliation

19.1 Résiliation du Contrat de Concession

En cas de résiliation du Contrat de Concession, les stipulations de l'Article 26 s'appliquent.

19.2 Résiliation de la Convention pour motif d'intérêt général

La présente Convention peut être résiliée pour motif d'intérêt général.

En cas de résiliation de la présente Convention pour motif d'intérêt général, l'Occupant perçoit :

- i. le remboursement de la Caution;
- ii. le remboursement de la Part Fixe versée d'avance au prorata de la période trimestrielle restant à courir ;
- iii. une indemnité d'un montant égal aux pertes de bénéfices raisonnablement prévisionnels au titre des années restant à courir depuis la notification de la résiliation pour motif d'intérêt général jusqu'à sa date normale d'expiration. L'indemnité est alors calculée en prenant comme base l'excédent brut d'exploitation des douze (12) derniers mois écoulés, qui est ensuite multiplié par le nombre de d'années restant à courir. Le résultat fera l'objet d'une actualisation à date de la résiliation à partir de l'évolution de l'IRL.

19.3 Résiliation pour faute de l'Occupant

La présente Convention peut être résiliée unilatéralement par le Concessionnaire en cas de faute grave ou répétée de l'Occupant commise en méconnaissance d'une stipulation de la Convention et notamment dans les cas suivants :

- l'absence de paiement à son échéance de la Part Fixe ou de la Part Variable ou d'une façon générale, à défaut de paiement de toutes sommes dues en application de la Convention ou de ses annexes ;
- la non constitution de la caution ou non constitution de la garantie autonome à première demande ;
- la mise en danger de la vie d'autrui, de non-respect des règles de sécurité ;
- le retrait d'une autorisation administrative du fait de l'Occupant ;
- toute faute grave et répétée concernant le non-respect des enjeux de développement durable ;
- le non-respect répété des horaires et jours d'ouvertures autorisés ou tout changement d'offre majeur par rapport à son offre notamment technique conformément à l'Annexe 3) ;
- le défaut d'Entretien et Maintenance par l'Occupant affectant la conservation des Biens ;
- la cession non autorisée de la Convention ;
- la liquidation judiciaire de l'Occupant ;

- toute procédure de contravention de grande voirie engagée à l'encontre du Titulaire ;
- la méconnaissance du Règlement de Police du Port.

Lorsque le Concessionnaire considère que les conditions de la résiliation pour faute sont réunies, il adresse à l'Occupant une mise en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception, de remédier au(x) manquement(s) constaté(s) dans un délai de (15) jours à compter de la réception de la mise en demeure par l'Occupant. En cas d'urgence, le délai est réduit à huit (8) jours.

La résiliation peut être prononcée si l'Occupant ne s'est pas conformé à ses obligations dans le délai qui lui est imparti dans la mise en demeure.

En cas de décision de résiliation, la Caution versée par l'Occupant est conservée par le Concessionnaire sans préjudice de toute action en indemnisation des préjudices subis par le Concessionnaire.

Par ailleurs, la Part Variable de la Redevance due et non versée au titre de l'occupation des Biens l'année précédant la résiliation ou de l'année en cours demeure due par l'Occupant.

Le Déléataire versera uniquement à l'Occupant le montant de la Part Fixe au *prorata temporis* de la durée restante sur le trimestre en cause, non-occupée par l'Occupant du fait de la résiliation pour faute de ce dernier.

19.4 Résiliation du fait de l'Occupant

Dans le cas où il aurait décidé de cesser définitivement l'exploitation des installations avant le terme de la présente autorisation, l'Occupant se verra résilier l'autorisation en notifiant sa demande au Concessionnaire par lettre recommandée avec avis de réception moyennant le respect d'un préavis de trois (3) mois.

La résiliation prononcée dans ces conditions ne donnera droit au Bénéficiaire à aucune indemnité. Les redevances payées d'avance au Concessionnaire lui resteront acquises sans préjudice du droit pour ce dernier de poursuivre le recouvrement de toutes sommes pouvant lui être dues.

Article 20. Suspension de la Convention

Si les stipulations du Contrat de Concession sont suspendues, le Concessionnaire informe l'Occupant et l'exécution de la présente Convention est suspendue dans les mêmes conditions.

A tout moment, et notamment si la durée de suspension excède six (6) mois, TPM peut décider la résiliation du contrat de Concession. Dans une telle hypothèse, les stipulations de l'Article 26 s'appliquent.

Article 21. Restitution des Biens – Remise en état

Au terme normal ou anticipé de la Convention, l'Occupant procède au retrait de l'ensemble des Equipements.

L'Occupant s'engage à remettre les Biens bon état d'entretien compte tenu d'une utilisation normale.

Il n'est versé par le Concessionnaire, à ce titre, aucune indemnité à l'Occupant au terme normal de la Convention.

En cas d'absence de retrait des Equipements ou en cas de nécessité de travaux de remise en état, le Concessionnaire pourra recourir à la Caution [ou la garantie autonome à première demande] sans préjudice de toute demande d'indemnisation supplémentaire au regard des travaux de remise en état ou des travaux de retrait des Equipements devant être effectués.

Article 22. Modification de la Convention

Toute modification du Contrat de Concession peut entraîner la modification de la Convention.

En cas de demande de modifications du Contrat de Concession par TPM pour tout motif d'intérêt général, l'Occupant accepte de modifier la Convention pour prendre en compte les modifications du Contrat de Concession.

Dans une telle hypothèse, l'Occupant bénéficie de l'indemnisation, versée par TPM en application du Contrat de Concession, des coûts supportés pour mettre en œuvre la modification.

Article 23. Travaux d'intérêt public

L'Occupant ne peut élever contre le Concessionnaire aucune réclamation, au titre de la présente Convention, liée au trouble résultant soit de mesures temporaires d'ordre public et de police, soit de travaux exécutés par le Concessionnaire sur le Domaine public portuaire, pour autant que, conformément à la jurisprudence du Conseil d'État, ces travaux soient entrepris dans l'intérêt du Domaine public portuaire occupé, constituent une opération d'aménagement conforme à la destination du domaine et soient exécutés dans les règles de l'art.

Sauf en cas d'urgence impérieuse, lorsqu'il envisage de réaliser des travaux sur le Domaine public portuaire, le Concessionnaire s'engage à consulter l'Occupant dans un délai raisonnable, adapté à la nature des travaux, d'une durée minimale de deux (2) mois, pour déterminer le calendrier et les modalités d'exécution desdits travaux en vue d'en limiter les conséquences pour l'exploitation de l'Activité.

Article 24. Sous-occupation/ Cession

24.1 Sous-occupation – Domiciliation

La Convention revêt un caractère strictement personnel.

L'Occupant est tenu d'occuper lui-même et d'utiliser directement en son nom et sans discontinuité les Biens mis à sa disposition.

Toute sous-occupation, totale ou partielle, à titre onéreux ou gratuit, de tout ou partie des Biens ainsi que toute domiciliation est expressément interdite. Il en est de même de toute convention, à titre onéreux ou gratuit, ayant pour objet de conférer le droit à la jouissance de tout ou partie de la surface occupée.

24.2 Cession

Toute cession des droits réels dont est titulaire l'Occupant au titre de la présente Convention est expressément interdite.

Il s'agit d'une condition essentielle de la présente Convention qui pourra, en cas d'inobservation, entraîner la nullité de la cession consentie et la résiliation de la présente Convention.

Article 25. Visite des Biens

Le Concessionnaire se réserve le droit, pour les personnes qu'il aura autorisées à cet effet, de pénétrer dans les Biens pendant les heures d'ouverture, afin de prendre toutes mesures conservatoires de ses droits qu'il jugera utiles, de faire effectuer les réparations nécessaires qui doivent être entreprises sous sa responsabilité ou de faire visiter les Biens.

D'une manière générale, le Concessionnaire se réserve pour lui ou toute personne le représentant, le droit d'entrer dans les Biens et fera ses meilleurs efforts pour en informer l'Occupant, sauf urgence, deux jours ouvrés au moins à l'avance.

Article 26. Substitution et poursuite de l'exécution

L'Occupant accepte d'ores et déjà que TPM ou toute autre personne qu'elle aura désignée se substituera au Concessionnaire dans le cadre de la présente Convention au terme normal ou anticipé de la présente Convention.

A ce titre, TPM s'engage, en cas de résiliation du Contrat de Concession, à poursuivre, directement ou par l'intermédiaire de toute autre personne qu'elle aura désignée, l'exécution de la présente Convention jusqu'à son terme dans les conditions et selon les termes prévus.

Article 27. [Droits réels

La présente autorisation est constitutive de droits réels au sens de l'article L.2122-6 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CGPPP).

Ces droits réels portent sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier réalisés par le Bénéficiaire.

En application de l'article L.2122-8 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CGPPP), les droits réels conférés ne peuvent être hypothéqués que pour garantir les emprunts contractés par l'Occupant de la présente autorisation en vue de financer la

réalisation desdits ouvrages et installations de caractère immobilier situés sur la dépendance domaniale occupée.

Ces hypothèques prendront fin au plus tard à l'expiration de la présente autorisation.]

Article 28. Destruction des Biens

Dans le cas où à la suite d'un sinistre, quel qu'il soit, les Biens viendraient à être détruits ou rendus inutilisables en totalité, la Convention serait résiliée de plein droit et sans indemnité.

Si toutefois les Biens n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, ou en totalité pendant une période n'excédant pas douze (12) mois, l'Occupant ne pourrait obtenir qu'une réduction de Redevance Domaniale en fonction des surfaces détruites ou rendues inutilisables, à l'exclusion de la résiliation de la Convention.

Pour le cas où en raison de causes étrangères au Concessionnaire et à l'Occupant, la reconstruction à l'équivalent ou l'utilisation de la totalité des Biens s'avérerait impossible dans un délai de douze mois, la Convention serait résiliée de plein droit sans indemnité, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquis au Concessionnaire.

Article 29. Confidentialité

Tous documents et informations, de toute nature et de toute forme, dont l'Occupant aura connaissance à l'occasion de la Convention, seront considérés comme confidentiels et ne pourront être communiqués à un tiers sans l'accord exprès, écrit et préalable du Concessionnaire. L'Occupant s'engage à ne pas divulguer ces documents et informations et à ne les utiliser que pour les besoins de la Convention.

Inversement, le Concessionnaire s'engage à ne pas divulguer les documents et informations transmises par l'Occupant, notamment financières, et à ne les utiliser que pour les besoins du Contrat de Concession et toute demande administrative.

Article 30. Election de domicile

Les Parties font élection de domicile en leur siège social respectif, tels qu'indiqué en première page de la Convention.

Article 31. Compétence juridictionnelle

La présente Convention est soumise au Droit français. Les Parties et les Intervenants s'efforcent de régler à l'amiable leurs éventuels différends relatifs à l'interprétation, à l'exécution ou à la fin de la Convention.

En cas de différent persistant, les Parties et les Intervenants conviennent de soumettre leur différend à un expert indépendant.

A défaut de conciliation, les différends sont portés devant le tribunal compétent par la Partie la plus diligente.

Article 32. Liste des Annexes

- Annexe 1_Domaine public portuaire
- Annexe 2_Plan situation – identification des Biens – inventaire des Biens
- Annexe 3_Description Activité
- Annexe 4_Liste détaillée des éléments et informations que doit communiquer l'Occupant au Concessionnaire pour les rapports annuels et tableaux de bord périodiques
- Annexe 5_Programme d'assurances de l'Occupant
- Annexe 6_Plan de Gestion des déchets

Fait à [●], le

LES PARTIES

Pour la société [●],

Pour le Concessionnaire

L'intervenant

Pour TPM

Le Concédant

Annexe 1 – Domaine public portuaire

Annexe 2 – Plan situation – identification des Biens – inventaire des Biens

Le Concessionnaire met à disposition de l'Occupant la parcelle d'une superficie de [●]² située :

Annexe 3 – Description Activité

Annexe 4 – Liste détaillée des éléments et informations que doit communiquer l’Occupant au Concessionnaire pour les rapports annuels et tableaux de bord périodiques

A minima, les informations suivantes devront figurer dans les rapports annuels et tableaux de bord périodiques.

1. Caractéristiques du contrat

2. Année 202[●] en chiffres

3. Faits marquants

- Faits positifs
- Fait négatifs

4. Analyse de la qualité du service

- Jours d’ouverture et horaires d’ouverture
- Détails de la carte proposée (restauration et boissons), prix associés
- Aménagements proposés
- Fréquentation : nombre de couverts (à spécifier entre le midi et le soir), par type de produit (restaurant / bar), par période, typologie de clientèle par origine géographique, part de la clientèle provenant de l’activité du Lagon
- Satisfaction des clients
 - Résultat de l’enquête de satisfaction (si effectuée) ou résultat des avis sur les sites des restauration (par exemple Tripadvisor)
 - Synthèse des réclamations
- Rupture de l’activité
 - Causes et justifications
 - Mesures correctives et préventives mises en œuvre
- Animations organisées (si concerné)
- Pénalités appliquées

5. Compte rendu technique



- Organisation de l'exploitation
 - Gestion du personnel : tableau du personnel, organigramme, rémunérations, temps de travail, type de contrat, ancienneté
 - Actions réalisées vis-à-vis de la santé / sécurité au travail
 - Recours à la sous-traitance ou intérim – Ratio de sous-traitance
 - Etat des contentieux en cours ou pressentis
- Contrôles réglementaires (notamment sanitaire)
- Suivi des consommations
 - Electricité
 - Eau
 - Energie
- Intégration locale de l'activité et respect des normes environnementales
 - Actions et partenariats locaux mis en place
 - Actions environnementales réalisées
- Etat des autorisations administratives détenues

6. Compte rendu financier

- Déclaration annuelle des données sociales (DADS)
- Relevés mensuels de caisse avec cumul par produit et par mode de paiement
- Compte annuel de résultat de l'exploitation avec notamment l'ensemble des recettes d'exploitation certifié par un commissaire aux comptes ou expert-comptable
- Compte d'établissement propre à l'Activité indiquant entre autres le chiffre d'affaires réalisé pendant la période correspondance
- Note explicative sur les écarts potentiels entre les valeurs du compte prévisionnel présenté pour l'appel d'offre et celles constatées lors de la Période d'Exploitation
- Attestations d'assurance



UN PORT QUI VOUS RESSEMBLE
DES PORTS QUI NOUS RASSEMBLENT

 **EIFFAGE**  **SODEPORTS**

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20230929-23-09-234-DE
Date de télétransmission : 29/09/2023
Date de réception préfecture : 29/09/2023



Annexe 5 – Programme d’assurances de l’Occupant

Annexe 6 – Plan de gestion des Déchets