PORT DE PLAISANCE CHANTEREYNE CHERBOURG-EN-COTENTIN

**CONTRAT D'OCCUPATION A DES FINS COMMERCIALES
CONSTITUTIF DE DROIT REEL OU NON CONSTITUTIVE DE DROIT REEL**

ENTRE

La Ville de Cherbourg-en-Cotentin, concessionnaire de l'établissement et de l'exploitation du port de plaisance de Chantereyne de Cherbourg-Octeville, de par la délégation de la concession portuaire confiée par Ports de Normandie....., représentée par Monsieur Benoît ARRIVE, habilité par délibération n° DEL_2020_159 du 5 juillet 2020 et par **décision ou délibération** n° du **(date)**,

et désignée ci-après par le terme « le CONCESSIONNAIRE »

D'une part,

ET

La société, représentée par, dont le siège social est situé **(adresse)**, immatriculée au RCS de Cherbourg sous le numéro n° xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,

et désignée ci-après par le terme « le BENEFICIAIRE »

D'autre part,

PREAMBULE

Contexte

ARTICLE 1 – OBJET DU CONTRAT

Le CONCESSIONNAIRE autorise le BENEFICIAIRE à occuper sur le domaine public maritime dans le périmètre de la concession du port de plaisance de Cherbourg-Octeville les parcelles cadastrées suivantes telles que délimitées au plan annexé à la présente convention :

- **Parcelle cadastrale**

La modification de la superficie de la parcelle a fait l'objet d'une procédure auprès de la Direction des Impôts Fonciers visant à procéder à une nouvelle délimitation cadastrale, à la charge du BENEFICIAIRE.

La présente autorisation est consentie en vue de l'activité suivante : activité de vente de bateaux neufs et d'occasions, vente de matériel d'accastillage et activité de voilerie

Les ouvrages, constructions et installations sont exploités par la société AXE SAIL dont l'activité est décrite à l'alinéa précédent.

Pendant toute la durée de l'autorisation, le BENEFICIAIRE dispose de cette parcelle aux

clauses et conditions du présent contrat et des clauses et conditions générales du contrat d'occupation de longue durée de parcelle, de terre-plein ou plan d'eau portuaire à des fins commerciales applicables au port de plaisance de Cherbourg-Octeville.

ARTICLE 2 – OUVRAGES, CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS DE CARACTERE IMMOBILIER

Pour l'exercice de l'activité visée à l'article précédent, le BENEFCIAIRE est autorisé à réaliser une construction d'une emprise au sol de XX m² et d'une partie non construite de XXX m² telle que décrite dans le plan joint à la présente convention, sous réserve de disposer de toutes les autorisations administratives requises, notamment liées aux codes de l'urbanisme et de l'environnement.

Le montant des dépenses engagées pour la construction réalisée par le BENEFCIAIRE sur la parcelle est de € HT pour les installations immobilières et € HT pour les aménagements intérieurs.

Le BENEFCIAIRE a un droit réel sur les ouvrages, constructions et installations qu'il réalise, décrits ci-dessus, conformément à l'article L.2122-20 du Code général de la propriété des personnes publiques et L.1311-5 et suivants du Code général des collectivités territoriales.

Pour ces seuls ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier, les droits peuvent être cédés à une autre personne agréée par l'autorité compétente dans les conditions prévues par l'article. L.1311-6 du Code général des collectivités territoriales

La demande d'agrément doit être faite auprès du concessionnaire.

Ils peuvent être hypothéqués pour garantir les emprunts contractés par le BENEFCIAIRE en vue de financer la réalisation, la modification ou l'extension des ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier dans les conditions prévues par l'article. L.1311-6-1 du Code général des collectivités territoriales.

Dans l'hypothèse où le bénéficiaire envisagerait de nouvelles constructions ou installations sur le terrain pendant la durée visée au présent contrat, un avenant comportant description et évaluation de ces biens sera établi après demande formulée dans les conditions prévues à l'article R 57 du code du domaine de l'Etat.

Les travaux ont pour objet la réalisation d'un bâtiment de Xm² d'emprise au sol.

Après achèvement de chaque étape des travaux, le BENEFCIAIRE fait connaître dans un délai de trois mois, tant au CONCESSIONNAIRE qu'au représentant de l'autorité concédant, le coût hors taxe détaillé et justifié des constructions et installations immobilières et leur date d'achèvement. Un avenant au présent contrat pourra être établi si leur coût est supérieur à celui prévu à l'article précédent.

Aucun droit relatif à ce contrat ne pourra être cédé à un tiers par le BENEFCIAIRE.

ARTICLE 3 – ETAT DES LIEUX, EXPLOITATION, ENTRETIEN

3.1- Au moment de la prise de possession des ouvrages mis à sa disposition, le BÉNÉFICIAIRE constate contradictoirement avec le représentant local du CONCESSIONNAIRE le bon état d'entretien de ces ouvrages.

3.2- Le CONCESSIONNAIRE et le concédant ne supportent aucune charge afférente à la viabilité, aucune charge d'entretien ou de réparation qui serait nécessaire pour assurer l'exploitation normale des lieux.

Le BENEFCIAIRE est tenu d'exécuter toutes les réparations, quelle qu'en soit l'importance, tous les travaux nécessaires pour maintenir les lieux en bon état d'entretien et d'usage.

Ces dispositions sont également applicables aux clôtures. Les ouvrages ainsi que leurs abords doivent présenter en tout temps un aspect soigné.

ARTICLE 4 – DUREE

L'autorisation est accordée à compter de la date du (date) jusqu'au (date).

ARTICLE 5 – CONDITIONS GENERALES

5.1- Les installations doivent être occupées et exploitées sans discontinuité.

5.2- En raison de la domanialité publique des terrains, la présente autorisation est régie par les règles du droit administratif et plus particulièrement le code général de la propriété des personnes publiques et le Code général des collectivités territoriales. La législation concernant les baux ruraux, les baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial, professionnel ou d'habitation ne lui est pas applicable.

5.3- Les lois et règlements relatifs à l'hygiène et à la sécurité du travail, aux installations classées, à l'urbanisme, à la police et, d'une manière générale, les lois et règlements applicables, en particulier le code des ports maritimes et le règlement de police du port, doivent être strictement respectés par le BENEFCIAIRE.

ARTICLE 6 – RESPONSABILITES ET ASSURANCES

6.1- Le BENEFCIAIRE est responsable de tous les dommages causés par la mise en place, l'exploitation ou l'enlèvement des installations situées sur le terrain mis à sa disposition.

Outre ses responsabilités d'exploitant, le BENEFCIAIRE assume vis-à-vis des tiers les responsabilités du propriétaire pour l'ensemble des biens se trouvant sur la parcelle du domaine public qu'il est autorisé à occuper.

6.2 – Le BENEFCIAIRE se garantit contre les risques d'incendie des installations.

Il souscrit une police d'assurance garantissant sa responsabilité civile dans tous les cas où elle pourrait être recherchée, notamment du fait de son occupation des lieux, des travaux entrepris, de l'existence et de l'exploitation des ouvrages et installations.

En ce qui concerne les dommages aux personnes, le montant couvert devra être au maximum possible sur le marché national de l'assurance.

La police de responsabilité civile comporte la même garantie pour les recours qui pourraient être dirigés du fait des ouvrages et outillages se trouvant sur le terrain, contre la Ville, et prévoit de la part des assureurs la renonciation à tout recours contre eux.

Les polices, avenants et attestations d'assurances doivent être communiquées au CONCESSIONNAIRE.

Le BENEFICIAIRE déclare être assuré par la compagnie située, contre les risques indiqués au présent article et à l'article 4.2 des clauses et conditions générales des contrats de longue durée à des fins commerciales figurant en annexe.

Il adressera chaque année à l'attention du Service Affaires Juridiques l'attestation correspondante.

Commune de Cherbourg-en-Cotentin
Service Affaires Juridiques
10, place Napoléon
BP 808
50108 Cherbourg-en-Cotentin

ARTICLE 7 – OBLIGATIONS GENERALES DU BENEFICIAIRE

Le BENEFICIAIRE n'est pas autorisé à exercer sur la parcelle affectée des activités autres que celles indiquées à l'article 1^{er}.

Au cas où le BENEFICIAIRE utiliserait sur les terre-pleins du port de plaisance des installations de levage (grues, pontons, etc.), obligation lui est faite de transmettre régulièrement, les certificats émanant d'organismes agréés attestant du bon entretien de ces installations.

Par dérogation à l'article 4-8 des clauses et conditions générales du contrat d'occupation qui précise que les parcelles de plan d'eau ou terre-pleins du contrat d'occupation ne peuvent être ni cédées, ni louées, la société XXXXX est autorisée à constituer, le cas échéant, un fonds de commerce sur le domaine public qu'il exploite, sous réserve de l'existence d'une clientèle propre.

ARTICLE 8 – OBLIGATIONS DU CONCESSIONNAIRE

Le CONCESSIONNAIRE met à disposition du BENEFICIAIRE les ouvrages de livraison d'eau et d'énergie électrique suivants :

- ⇒ eau : quantité maximale journalière garantie ;
- ⇒ énergie électrique : voltage, intensité maximale garantie.

ARTICLE 9 – REDEVANCE

Conformément au cahier des charges de l'exploitation du port de plaisance, ce contrat est assorti d'une redevance dont le montant sera calculé en application de la délibération du conseil municipal de la Ville fixant chaque année le tarif applicable.

Les éléments de base de calcul de la redevance annuelle sont les suivants : taxe au m² correspondant à la tranche spatiale de la surface occupée (tarifs fixés chaque année par délibération du conseil municipal) telle que définie dans la formule de calcul reproduite ci-après :

$$R = (S1 \times T1) + (S2 \times T2) + (S3 \times T3) + (S4 \times T4) + (S5 \times T5) + (S6 \times T6)$$

R : redevance

S1 : Tranche spatiale comprise entre 0 et 250 m²

S2 : Tranche spatiale comprise entre 250 et 500 m²

S3 : Tranche spatiale comprise entre 500 et 1 000 m²

S4 : Tranche spatiale comprise entre 1 000 et 1 500 m²

S5 : Tranche spatiale comprise entre 1 500 et 2 000 m²

S6 : Tranche spatiale au-delà de 2 000 m²

- T1 : Taxe au m² pour S1
- T2 : Taxe au m² pour S2
- T3 : Taxe au m² pour S3
- T4 : Taxe au m² pour S4
- T5 : Taxe au m² pour S5
- T6 : Taxe au m² pour S6

Pour information, et sous réserve de l'adoption d'une délibération du conseil municipal autorisant une augmentation, les tarifs pour l'année ... sont les suivants :

TARIFS (année) (en euros) Toutes Taxes Comprises	
Catégorie	Taxe au m²
T1	...
T2	...
T3	...
T4	...
T5	...
T6	...

La redevance est payable trimestriellement et d'avance.

En cas de retard dans le paiement, la redevance échue portera intérêt de plein droit au profit du CONCESSIONNAIRE au taux annuel en matière domaniale sans qu'il soit nécessaire de procéder à mise en demeure quelconque et quelle que soit la cause du retard. Les fractions de mois seront négligées pour le calcul des intérêts. Les intérêts dus à chaque échéance porteront eux-mêmes intérêt au même taux à partir du jour de cette échéance jusqu'au jour de paiement, pourvu qu'il s'agisse d'intérêts dus au moins pour une année entière.

Dans l'hypothèse où l'autorité concédante viendrait à assurer directement la gestion de la parcelle du domaine public occupée par le bénéficiaire, en cas de non-renouvellement de la concession au CONCESSIONNAIRE, ce dernier s'oblige à verser d'avance le 1^{er} janvier de chaque année, et pour la première fois dans le mois qui suit l'expiration de la concession, au bureau du receveur local, une redevance annuelle dont le montant lui sera notifié à l'expiration de la concession.

En cas de retard dans les paiements, la redevance échue portera intérêt de plein droit au profit de l'autorité concédante au taux applicable en matière domaniale 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 seront négligées pour le calcul de ces intérêts.

En cas d'occupation après résiliation ou non-renouvellement du contrat, la redevance reste due pour la durée d'occupation, à titre d'indemnité pour le CONCESSIONNAIRE, sans préjudice des dommages et intérêts qui pourraient être réclamés.

Sauf dans les cas de résiliation dans l'intérêt général, les redevances payées d'avance par le bénéficiaire resteront acquises au CONCESSIONNAIRE, sans préjudice du droit pour cette dernière de poursuivre le recouvrement de toutes les sommes pouvant être dues.

ARTICLE 10 – RESILIATION DU CONTRAT POUR INEXECUTION DES CLAUSES ET CONDITIONS

En cas de non-respect par le BENEFICIAIRE d'une quelconque obligation contenue dans

le présent contrat, et notamment en cas de :

- non paiement des redevances,
- non usage des terrains ou des installations établies pendant une durée de six mois consécutifs,
- cessation de l'usage des mêmes terrains ou installations pendant une durée de six mois consécutifs,
- occupation par un tiers partielle ou totale,

celui-ci sera résilié de plein droit à l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi, par le CONCESSIONNAIRE, d'une lettre recommandée avec accusé de réception contenant mise en demeure d'avoir à exécuter l'obligation non exécutée et restée sans effet.

Un constat contradictoire entre le CONCESSIONNAIRE et le BENEFICIAIRE aura été au préalable dressé. Dans ce cas, les redevances payées d'avance par le BENEFICIAIRE resteront acquises au CONCESSIONNAIRE sans préjudice du droit pour celui-ci de poursuivre le recouvrement de toutes sommes pouvant lui être dues.

ARTICLE 11 – RESILIATION DU CONTRAT POUR AUTRE MOTIF

Nonobstant la durée prévue ci-dessus, l'autorisation peut toujours être résiliée si l'intérêt général l'exige moyennant le respect d'un préavis de trois mois, par le CONCESSIONNAIRE.

Dans ce cas le bénéficiaire est indemnisé par le CONCESSIONNAIRE du préjudice direct, matériel et certain né de l'éviction. Aucune valeur de fonds de commerce n'est prise en compte. A défaut d'un accord amiable entre les parties sur le montant de l'indemnité, celui-ci sera fixé par le juge du contrat.

ARTICLE 12 – RESILIATION DU CONTRAT A L'INITIATIVE DU BENEFICIAIRE

Dans le cas où il aurait été décidé de cesser définitivement l'exploitation des installations avant la date fixée à l'article 4 ci-dessus, le BENEFICIAIRE peut obtenir résiliation du présent contrat en notifiant sa décision par lettre recommandée adressée au CONCESSIONNAIRE moyennant un préavis de deux mois.

La résiliation ne donne droit à paiement d'aucune indemnité. 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 les sommes pouvant lui être dues.

ARTICLE 13 – SORT DES INSTALLATIONS A L'ISSUE DU CONTRAT

13.1 – A l'expiration du contrat pour quelque cause que ce soit, le CONCESSIONNAIRE est en droit d'exiger du BENEFICIAIRE l'enlèvement des installations qui auront été réalisées sur les parcelles affectées, et la remise des lieux en leur état primitif. A défaut par celui-ci de s'être acquitté de cette obligation dans le délai de trois mois à dater de l'expiration de l'autorisation d'occupation, il peut y être pourvu d'office – à ses frais et risques – par le CONCESSIONNAIRE. La remise en état des lieux ne donne droit à paiement d'aucune indemnité au BENEFICIAIRE.

13.2 – Si le CONCESSIONNAIRE accepte, avec l'accord du concédant, que les installations ne soient pas enlevées, celles-ci sont incorporées au domaine public sans que le concédant ou le CONCESSIONNAIRE soient tenus au versement d'aucune indemnité.

ARTICLE 14 – IMPOTS ET FRAIS

Le BENEFICIAIRE supporte tous les frais inhérents au présent contrat ainsi que tous les impôts, y compris l'impôt foncier, auxquels sont ou pourraient être assujettis les biens

faisant l'objet du présent contrat.

ARTICLE 10 : LITIGES

En cas de litige pour l'application de la présente convention, les signataires décident de rechercher un règlement amiable préalablement à tout recours contentieux.

En cas d'échec, les litiges relèveront de la compétence du Tribunal administratif de Caen 3, rue Arthur Le Duc 14000 Caen.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr ".

Fait à Cherbourg-en-Cotentin,
Le

Le Concessionnaire :
Pour le Maire
...
...

Le Bénéficiaire :
Pour la société **XXXXX**,
Son représentant
(précédé de la mention « lu et approuvé »)

Prénom NOM

L'Autorité concédante :
Pour le Syndicat Mixte Régional Ports de Normandie,
Son représentant
(précédé de la mention « lu et approuvé » et daté)

PJ : - plan