

Direction Territoriale Paris
Agence Seine amont

**CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC
N°**

Port de Bonneuil-sur-Marne

Autre(s) partie(s)

Type de bien mis à disposition
Adresse des biens amodiés

ENTRE LES SOUSSIGNES

Le Grand Port Fluvio-Maritime de l'Axe Seine, établissement public de l'Etat, dont le siège est situé au 71 quai Colbert, 76600 LE HAVRE, représenté par Antoine BERBAIN, Directeur Général Délégué en charge de la Direction Territoriale de Paris, domicilié 2 quai de Grenelle à Paris 75015

d'une part,

et,

Société, immatriculée à l'INSEE sous le numéro, dont le siège social est situé, représenté(e) par, en qualité de..... ,

Ci-après dénommée "le Titulaire",

d'autre part,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIV

PREAMBULE

Le Grand Port Fluvio-Maritime de l'Axe Seine a lancé un appel à manifestation d'intérêt (AMI) en juillet 2023 pour collecter les projets et les activités souhaitées par les candidats pour la parcelle objet de la présente convention. A la suite de cet AMI, Haropa Port Paris a décidé de lancer un appel à projets pour sélectionner des candidatures proposant des activités d'immobilier logistique utilisatrices de la voie d'eau et/ou de la voie ferrée dans l'approvisionnement et/ou l'expédition des marchandises.

Ce terrain a fait l'objet d'une procédure formalisée d'appel à projets lancé par la Direction Territoriale de Paris du Grand Port Fluvio-Maritime de l'Axe Seine dont les critères d'appréciation ont été définis dans le règlement spécifique.

Cet appel à projets s'inscrit dans le cadre de sa politique de développement de projets durables conformes aux enjeux de la logistique du XXIème.

La candidature du Titulaire a été retenue sur la base du dossier remis par celui-ci, lors de l'appel à projets du Grand Port Fluvio-Maritime de l'axe Seine et annexé à la présente convention.

La présente convention a pour objet de définir les modalités d'occupation.

Article 1 - OBJET DE LA CONVENTION

Le Grand Port Fluvio-Maritime de l'Axe Seine autorise la société, qui accepte, à occuper aux conditions ci-après, un terrain, d'une surface de 33 538 m², sis sur la commune de Bonneuil-sur-Marne (94) au port de Bonneuil-sur-Marne, dont la situation, le périmètre et l'implantation sont indiqués sur le plan joint à la présente convention, établi par le Grand Port Fluvio-Maritime de l'Axe Seine et contresigné par le Titulaire.

Article 2 -CONDITIONS GENERALES DE L'OCCUPATION

L'autorisation d'occupation est soumise aux dispositions :

- de la présente convention,
- des livres I et II du Cahier des Charges fixant les conditions administratives, financières et techniques applicables aux occupations privatives du domaine public approuvé par délibération du Conseil d'Administration du Port autonome de Paris en date du 3 octobre 2012, et modifié par décision du Directoire du Grand Port Fluvio-Maritime de l'axe Seine en date du 3 décembre 2021, désigné ci-après « le Cahier des Charges »,
- des pièces annexées à la convention.

La convention d'occupation temporaire et ses annexes constituent un ensemble contractuel unique.

Les annexes font partie intégrante de la convention et ont ainsi valeur contractuelle. Toute référence à la convention inclut ses annexes.

En cas de contradiction ou de divergence ou d'incompatibilité entre une ou des stipulation(s) figurant dans le corps de la convention et une ou des stipulation(s) figurant dans les annexes, les stipulations figurant dans le corps de la convention prévalent.

La présente convention est constitutive de droits réels immobiliers.

Article 3 – SOUS OCCUPATION

La Société 'sous-occupant' est agréée en qualité de sous-occupant pour une surface de XXX de sous-occupation.

Il est toutefois convenu :

1. Que cet agrément est limité à la durée de la convention et qu'il sera rapporté à la date d'expiration ou de résiliation de celle-ci ;
2. Que la société sous-occupante devra se conformer en tout aux obligations découlant pour le Titulaire des dispositions de la présente convention et du cahier des charges annexé qu'elle déclare connaître et s'y engage envers le Titulaire et envers le Grand Port Fluvio-Maritime de l'axe Seine, conformément à l'article 1.1.10 dudit cahier des charges, en signant la présente convention ;
3. Que le sous-occupant se porte caution personnelle et solidaire du paiement par le Titulaire des sommes dues par ce dernier au Grand Port Fluvio-Maritime de l'axe Seine, au titre de la convention (à concurrence d'un pourcentage égal au rapport de la surface sous-occupée à la surface totale des lieux mis à disposition).

Article 4 - DUREE

L'autorisation d'occupation est donnée pour une durée de ans à compter du 2025 pour finir le xxxxxxxxxxxx.

Toutefois, en sus des cas visés à l'article 1.1.8 du cahier des charges susvisé, la présente convention pourra être résiliée sans indemnité, dans l'un ou l'autre des cas suivants :

1. Par Le Grand Port Fluvio-Maritime de l'Axe Seine, au cas où la demande de permis de construire ou les demandes d'autorisation d'exploitation au titre des installations classées ne seraient pas déposées et enregistrées devant l'autorité compétente au plus tard le
2. Par le Titulaire ou Le Grand Port Fluvio-Maritime de l'Axe Seine, au cas où le permis de construire ou l'autorisation d'exploiter au titre des installations classées seraient refusés ou annulés définitivement par suite de recours à des tiers.
3. Par Le Grand Port Fluvio-Maritime de l'Axe Seine, dans les xxxxx à compter de l'obtention du permis de construire ou de l'autorisation d'exploiter au titre des installations classées et au plus tard le xxxx, au cas où la construction du projet n'aurait pas démarré.

Dans l'une ou l'autre de ces hypothèses, cette résiliation sera signifiée à l'autre partie, par lettre recommandée avec accusé de réception. La résiliation prendra alors effet au dernier jour du deuxième mois suivant la date de réception de la première présentation de la lettre recommandée. La redevance sera due jusqu'à cette date.

Article 5 - DESTINATION ET EXPLOITATION DU TERRAIN MIS A DISPOSITION

Le terrain mis à disposition est destiné à la construction d'entrepôt logistique, dont l'utilisateur final s'engage fermement à réaliser des approvisionnements et/ou des expéditions de marchandises par voie d'eau et/ou voie ferrée.

Il est expressément convenu que la présente convention prévoit la construction d'un entrepôt logistique accompagné d'un engagement fort et mesurable de report modal, en lien avec les ports du réseau Haropa en Ile de France ou avec les ports normands.

5.1 Engagement de trafic fluvial

Il est expressément convenu que la présente convention prévoit du trafic fluvial au sens de l'article 2.2.7 du cahier des charges susvisé. Le trafic fluvial annuel attendu au terme d'une période de démarrage de l'activité de Durée d'activité (1) an(s) est de Trafic (en tonnes) (1) tonnes.

Les dispositions du présent article sont substantielles et déterminantes dans la conclusion de la présente convention.

Détail du projet retenu

Le Titulaire fera son affaire de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à l'exercice de son activité.

Article 6 - EXPLOITATION DU TERRAIN MIS A DISPOSITION

Le Titulaire fera directement son affaire de la souscription des contrats nécessaires à son exploitation, notamment d'eau, d'électricité, de téléphone, d'évacuation des déchets, de la vérification et de la maintenance des différents organes techniques en réseau mis à disposition, dont les frais d'abonnement et de consommation sont à sa charge.

Le Titulaire s'engage à prendre en charge tous les frais d'entretien du site amodié, ainsi que les frais inhérents à la sécurité et la surveillance.

Diagnostic de pollution des sols

Conformément à l'article 1.1.6 du cahier des charges, des diagnostics des pollutions de sols et/ou des eaux souterraines ont été réalisés par HAROPA PORT et mis à la disposition du Titulaire. Ces diagnostics, mentionnés ci-après et joints en annexe à la présente convention, constituent un état zéro au sens de l'article 1.1.6 du cahier des charges.

Trafic routier

Le Titulaire s'engage à concevoir le fonctionnement du site de manière à ne pas congestionner la voie de circulation desservant le(s) bien(s) mis à disposition. L'aménagement du site doit permettre d'éviter toute file d'attente en dehors du site. Le non-respect de ce mode de fonctionnement pourra entraîner l'application des pénalités prévues à l'article 1.2.9 du cahier des charges.

ARTICLE 7 – ETAT DES LIEUX

Les états des lieux de mise à disposition et de restitution feront l'objet d'un procès-verbal établi sur le site entre les représentants des deux parties à la convention.

Article 8 - CONDITIONS FINANCIERES DE L'OCCUPATION

Comme indiqué à l'article 1.2.4 du cahier des charges, les montants sont indiqués hors taxes, et soumis à la TVA au taux normal en vigueur.

8.1 La redevance

Le Titulaire s'engage à verser au Grand Port Fluvio-Maritime de l'Axe Seine, une redevance dont la valeur annuelle est de xxxxxxxx€ HT (valeur 2024)

8.2 Prise d'effet de la redevance

La redevance est due à compter du début de la durée de la convention tel que fixé à l'article 4.

Instruction projet

Pendant la phase d'instruction du projet, soit jusqu'au 1er jour de la quinzaine suivant la date d'obtention du permis de construire et au plus tard le, la redevance est fixée à 10 % du montant total visé à l'article

Pendant la phase de construction, soit à l'issue de la phase d'instruction jusqu'au 1er jour de la quinzaine suivant la première mise en service [ou à la réalisation des travaux] et au plus tard le, la redevance est fixée à 50 % du montant total visé à l'article Redevance.

8.3 Indexation

Pour l'indexation prévue à l'article 1.2.3 du Cahier des Charges susvisé, la valeur Po correspondant à la moyenne des valeurs de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE pour le 1er trimestre 2023 et pour les 2ème, 3ème et 4ème trimestres 2022 soit 2033 et la valeur P correspondant à la moyenne des valeurs du même indice pour le 1er trimestre de l'année précédant celle pour laquelle est calculée la redevance et les 3 trimestres précédents (en 2024, $P=Po$).

8.4 – Adresse de facturation et modalités de règlement

Adresse de facturation : La redevance sera facturée à la sociétéà l'adresse.....

Coordonnées de facturation

N°SIRET :

N° code adhérent à la TVA Intracommunautaire :

N° bon de commande

Code Service :

N° d'engagement juridique :

Mode d'envoi des factures (courrier ou mail)

Modalités de règlement :

Conformément aux dispositions de l'article 1-2-6 du cahier des charges, la redevance est payable par acomptes trimestriels exigibles d'avance, les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et le 1^{er} octobre, par virement (ou chèque) et sera réglée sur le compte du Grand Port Fluvio-Maritime de l'Axe Seine, dont le Relevé d'Identité Bancaire est joint en annexe.

ARTICLE 9 – GARANTIES

La valeur du dépôt de garantie prévu à l'article 1.2.5. du cahier des charges susvisé est fixée à € (équivalent à 1 trimestre de redevance TTC) (valeur 2024), non assortie d'intérêt. **Il sera versé à la signature de la convention par le Titulaire.**

ARTICLE 10 – AMENAGEMENTS ET INVESTISSEMENTS A REALISER PAR LE TITULAIRE

Le Titulaire s'engage à réaliser, dans un délai demois, à compter du..... , sur le terrain qui est mis à sa disposition, les installations suivantes :

Ces travaux comprennent :

- ...
- ...

Le Titulaire réalisera dans le respect des règles de l'urbanisme en vigueur, des dispositions de l'article 1.1.13 du cahier des charges sus visé, et de celles des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales du port de Bonneuil. annexé à la présente convention, à compter de la fin des démarches réglementaires administratives (instruction du dossier de déclaration préalable ou de l'obtention du permis, instruction du dossier de déclaration ou autorisation au titre des ICPE les travaux décrits ci-dessus.

Ces travaux représentent un montant d'investissement d'environ Montant investissement travaux titulaire (1) €. La non-réalisation de ces travaux pourra entraîner l'application de l'article 2.2.7 du cahier des charges.

ARTICLE 11 – CONDITIONS PARTICULIERES

Engagement :

Le Grand Port Fluvio-Maritime de l'axe Seine informe le Titulaire des exigences suivantes :

- Le projet devra garantir dès sa conception une maîtrise des nuisances et risques générés par l'installation, (notamment risque d'explosion, impact sur les conditions de la circulation routière locale, bruit, activité nocturne, risque de pollution de la Marne, perception paysagère, ...) par la mise en œuvre de dispositifs d'évitement, de réduction et de gouvernances, permettant d'assurer la pleine acceptation du projet par les riverains et les collectivités locales ;

- Le Titulaire s'engage à prendre à sa charge tous les frais d'entretien du site amodié ainsi que les frais de télésurveillance 24h/24 du site.

Règles de mitoyenneté

Il est précisé que la mitoyenneté du terrain mis à disposition avec les terrains voisins est soumise aux règles de droit commun.

En particulier, toutes les dispositions réglementaires qui seraient reconnues nécessaires par les services compétents et relatives aux risques d'incendie et nuisances (article 1.3.8 du cahier des charges) pouvant résulter d'une mitoyenneté entre les bâtiments existants sur le terrain et les terrains voisins devront être prises par le Titulaire à frais communs avec les occupants voisins, faute de quoi il y serait pourvu d'office par le Grand Port Fluvio-Maritime de l'axe Seine aux frais respectifs des occupants responsables. Le Grand Port Fluvio-Maritime de l'axe Seine ne pourra, pour quelque cause que ce soit, être considéré comme occupant mitoyen

ARTICLE 12 - RESPONSABILITES - ASSURANCES

Le Titulaire s'engage à contracter auprès d'une compagnie notoirement solvable, toutes assurances garantissant sa responsabilité à l'égard des tiers et du Grand Port Fluvio-Maritime de l'axe Seine en cas

d'accidents ou de dommages causés du fait ou à l'occasion de ses activités et doit fournir, à tout moment, sur requête du Grand Port Fluvio-Maritime de l'axe Seine, les attestations des assurances souscrites. Les dispositions relatives aux responsabilités et assurances sont réglées par les articles 1.1.14 et 2.2.5 du Cahier des Charges précité.

ARTICLE 13 - IMPOTS, CONTRIBUTIONS ET TAXES

Il est rappelé que conformément à l'article 1.2.7. du cahier des charges précité, les impôts, contributions, taxes de toute nature (taxe annuelle sur les bureaux, les locaux commerciaux et les entrepôts, taxe foncière, etc....) sont à la charge du Titulaire.

ARTICLE 14 - DEVERSEMENT DANS LES RESEAUX DU GRAND PORT FLUVIO-MARITIME DE L'AXE SEINE

Les conditions de raccordement des effluents aux réseaux du Grand Port Fluvio-Maritime de l'axe Seine seront précisées dans une convention de déversement, qui devra être signée par le Grand Port Fluvio-Maritime de l'axe Seine et le Titulaire dans un délai de 2 mois après obtention des autorisations administratives au titre du code de l'urbanisme ou des ICPE. Le Titulaire s'engage à communiquer au Grand Port Fluvio-Maritime de l'axe Seine les documents qui y seront indiqués. La convention de déversement sera établie selon le modèle remis au Titulaire avant la signature des présentes.

ARTICLE 15 - CAHIER DES PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Le Titulaire s'engage à respecter les dispositions définies par le Cahier des Prescriptions et Recommandations Architecturales et Paysagères applicable au port de Port de Bonneuil.

ARTICLE 16 - SCHEMA D'ORIENTATION ET DE DEVELOPPEMENT DU PORT

Un schéma d'orientation et de développement durable a été élaboré pour le port de Bonneuil- sur- Marne et est progressivement mis en application au fur et à mesure de l'occupation du sol.

Les parties conviennent :

- De prendre en compte les directives du schéma d'orientation et de développement durable pour la conception et la réalisation initiale du projet et en cas d'évolution des installations et constructions du Titulaire,
- De se rencontrer régulièrement afin d'examiner ensemble la qualité de l'intégration des installations du Titulaire dans leur environnement

ARTICLE 17 - DEVERSEMENT DANS LES RESEAUX DU GRAND PORT FLUVIO-MARITIME DE L'AXE SEINE

Les conditions de raccordement des effluents aux réseaux du Grand Port Fluvio-Maritime de l'axe Seine seront précisées dans une convention de déversement, qui devra être signée par le Grand Port Fluvio-Maritime de l'axe Seine et le Titulaire dans un délai de 2 mois après obtention des autorisations administratives au titre du code de l'urbanisme ou des ICPE. Le Titulaire s'engage à communiquer au Grand Port Fluvio-Maritime de l'axe Seine les documents qui y seront indiqués. La convention de déversement sera établie selon le modèle remis au Titulaire avant la signature des présentes

ARTICLE 18 – INFORMATIONS SUR LES RISQUES NATURELS MINIERES ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS

Conformément à la loi du 30 juillet 2003 (article L125-5 du code de l'environnement), le Titulaire est

informé des risques naturels et technologiques majeurs du site par l'état joint à la présente convention.

ARTICLE 19 - IMPOTS, CONTRIBUTIONS ET TAXES

Il est rappelé que conformément à l'article 1.2.7. du cahier des charges précité, les impôts, contributions, taxes de toute nature (taxe annuelle sur les bureaux, les locaux commerciaux et les entrepôts, taxe foncière, etc....) sont à la charge du Titulaire.

ARTICLE 20 - PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte sera soumis, aux frais du Titulaire, à la formalité de publicité foncière au Service de la Publicité Foncière dans les formes et conditions prévues par l'article 28-1 du décret du 4 janvier 1955 et l'article 68 du décret du 14 octobre 1955.

Article 21 - NOTIFICATIONS

Dans le cas où elles ne sont pas faites sur les lieux amodiés, toutes les significations, notifications, citations, commandements sont valablement faits au Titulaire à son siège social (article 1.1.16 du cahier des charges).

Fait à Paris, le

Fait à Paris, le

Pour le Grand Port Fluvio-Maritime de
l'Axe Seine

Pour le Titulaire

Antoine BERBAIN

.....

PIECES ANNEXES

Sont annexées les pièces ci-dessous énumérées qui font partie intégrante de la présente convention :

- Plan des lieux mis à disposition n° de plan
- Cahier des charges du 3 octobre 2012 Livre 1 et 2
- Dossier remis par le Titulaire lors de l'appel à projets
- Etat des risques naturels miniers et technologiques majeurs
- Cahier des Prescriptions et Recommandations Architecturales, Paysagères et Environnementales du port de Bonneuil
- Schéma d'Aménagement et de développement Durable du port de Bonneuil
- Etudes historiques et Rapports de diagnostics de pollution existants
- RIB du Grand Port Fluvio-Maritime de l'axe Seine