

CAHIER des CHARGES



CONDITIONS GÉNÉRALES

Approuvé par délibération
du Conseil d'Administration
en date du 3 octobre 2012

SOMMAIRE

CHAPITRE I :

Dispositions administratives

1.1.1	Objet du cahier des charges	2
1.1.2	Nature juridique des titres d'occupation	2
1.1.3	Procédure d'établissement des conventions	2
1.1.4	Durée des conventions	3
1.1.5	Utilisation des lieux	3
1.1.6	Mise à disposition des lieux	3
1.1.7	Responsabilité du Titulaire	4
1.1.8	Résiliation de la convention	4
1.1.9	Restitution des lieux – Remise en état	6
1.1.10	Cession du titre, sous occupation, crédit-bail	7
1.1.11	Constitution d'hypothèques	7
1.1.12	Affichage et publicité	7
1.1.13	Situation du Titulaire au regard de la législation et de la réglementation	8
1.1.14	Responsabilités - Assurances	8
1.1.15	Réclamations	9
1.1.16	Notification	9
1.1.17	Attribution de compétence	9

CHAPITRE II :

Conditions financières

1.2.1	Redevance domaniale	10
1.2.2	Redevance pour services rendus par le Port autonome de Paris	10
1.2.3	Indexation de la redevance domaniale	10
1.2.4	T.V.A.	11
1.2.5	Garanties	11
1.2.6	Règlement de la redevance domaniale	11
1.2.7	Impôts, contributions et taxes	12
1.2.8	Frais d'actes	12
1.2.9	Pénalités financières	12

CHAPITRE III :

Conditions techniques

1.3.1	Droit d'accès de l'Administration et du Port autonome de Paris	13
1.3.2	Règlement particuliers à certains ports – Cahiers de prescriptions particulières	13
1.3.3	Clôture des installations	13
1.3.4	Entretien et réparations	13
1.3.5	Construction et installations	13
1.3.6	Installations classées	14
1.3.7	Travaux réalisés par le Titulaire à l'extérieur des lieux mis à disposition	14
1.3.8	Nuisance, incompatibilités de voisinage	15
1.3.9	Evacuation des rejets liquides, dragage des produits déversés	15
1.3.10	Exploitation des quais	16

CHAPITRE I

Dispositions administratives

Article 1.1.1 - Objet du cahier des charges

Le présent cahier des charges a pour objet de définir dans le cadre de la politique domaniale arrêtée par le Conseil d'Administration du Port autonome de Paris, les conditions d'occupation ou d'utilisation privative des terrains, plans d'eau et autres dépendances du domaine public géré par le Port autonome de Paris.

L'occupation ou l'utilisation des terrains, plans d'eau et autres dépendances du domaine public géré par le Port autonome de Paris, fait l'objet d'une convention.

Le présent cahier des charges précise les droits et obligations réciproques du Port autonome de Paris et du titulaire de la convention, ci-après désigné « le Titulaire ».

Article 1.1.2 - Nature juridique des titres d'occupation

Les conventions d'occupation du domaine public géré par le Port autonome de Paris sont délivrées à titre personnel. Les textes relatifs aux baux de droit privé et notamment le statut des baux commerciaux ne leur sont pas applicables.

Les conventions sont, sauf prescription contraire, constitutives d'un droit réel sur les ouvrages, constructions ou installations de caractère immobilier réalisés avec l'accord du Port autonome de Paris. Ce droit confère à son titulaire, pour la durée de la convention et dans les conditions et limites fixées par la loi, les prérogatives et obligations du propriétaire.

Article 1.1.3 - Procédure d'établissement des conventions

Afin d'assurer la transparence sur les conditions d'accès au domaine public du Port autonome de Paris, les emplacements susceptibles de faire l'objet d'une convention d'occupation sont mis en publicité, sauf cas particuliers où cette procédure ne se justifie pas.

La demande d'occupation doit indiquer dans tous les cas l'activité envisagée, la durée souhaitée et tous éléments permettant d'identifier le demandeur et d'apprécier sa capacité financière.

Lorsque des ouvrages, constructions ou installations de caractère immobilier sont envisagés, le dossier de la demande doit comporter les pièces mentionnées au code général de la propriété des personnes publiques.

Les services du Port autonome de Paris établissent un projet de convention et le proposent au demandeur.

Article 1.1.4 - Durée des conventions

La durée des conventions est fonction de la nature de l'activité et de celle des ouvrages autorisés, et compte tenu de l'importance de ces derniers.

Elle ne peut dépasser trente ans, sauf si l'importance des ouvrages ou des investissements le justifie.

Article 1.1.5 - Utilisation des lieux

Tout projet de construction soumis à demande de permis de construire ou à déclaration de travaux devra avoir reçu l'autorisation écrite préalable du Port autonome de Paris dans les conditions fixées à l'article 1.3.5 du présent livre. Il en sera de même des modifications ou des aménagements ultérieurs sur le domaine mis à disposition.

Le Titulaire s'engage à utiliser les lieux mis à disposition et à exercer l'activité prévue dans la convention ; toute adjonction ou changement d'activité devra être autorisé par voie d'avenant.

Le Titulaire devra supporter sans pouvoir formuler de réclamation, et sans que cela puisse entraîner une réduction des redevances d'occupation, la gêne résultant de réparations ou modifications ou tous autres travaux de durée limitée effectués par le Port autonome de Paris.

Article 1.1.6 - Mise à disposition des lieux

Le Titulaire prend les lieux dans leur état au moment de la mise à disposition. Il renonce à toute réclamation éventuelle qui pourrait avoir son origine dans l'état du sol ou du sous-sol ou dans la présence d'installations diverses aériennes ou enterrées, de quelque nature que ce soit.

Le plan annexé au titre d'occupation définit les périmètres et surfaces des lieux mis à la disposition du Titulaire. Un procès-verbal de piquetage de ces surfaces peut, si nécessaire, être dressé par un géomètre-expert et signé contradictoirement par le Titulaire et un représentant du Port autonome de Paris. Les frais afférents à ces opérations sont à la charge du Titulaire.

Un procès-verbal de l'état des lieux est dressé par le Port autonome de Paris. Il est signé contradictoirement par le Titulaire et un représentant du Port autonome de Paris au jour de la mise à disposition des lieux faisant l'objet du titre.

Au cas où la nature de l'activité projetée ou les conditions d'utilisation des lieux mis à disposition présenteraient un risque de pollution des sols, un diagnostic de pollution des sols et/ou des eaux souterraines sera produit par le Port autonome de Paris selon les règles proposées par le Port autonome de Paris et acceptées par le Titulaire. Ce diagnostic dit « état zéro » permettra de caractériser l'état initial de la qualité des sols et/ou des eaux souterraines.

Au cas où la nature de l'activité ou les conditions d'utilisation des lieux mis à disposition viendraient à être modifiées au cours de la convention, un complément au diagnostic initial pourra être réalisé si besoin par le Port autonome de Paris selon les mêmes règles.

Le Titulaire devra s'assurer de la compatibilité, sur le plan sanitaire, de la qualité des sols et des eaux souterraines avec l'usage des lieux mis à disposition.

Pour les ports desservis non directement par les opérateurs de réseaux, en particulier d'eau potable, d'assainissement et d'électricité, la responsabilité du Port autonome de Paris ne peut être supérieure à celle de l'opérateur. Le Titulaire est réputé avoir pris connaissance des dispositions générales des opérateurs concernés.

Article 1.1.7 - Responsabilité du Titulaire

Le Titulaire s'engage à utiliser les lieux mis à disposition en bon père de famille au sens du Code Civil. Il devra les maintenir en bon état de propreté ainsi que leurs abords. Le Titulaire est responsable de leur surveillance.

Dès leur apparition, il est tenu d'aviser le Port autonome de Paris de toutes défectuosités dont la remise en état incomberait au Port autonome de Paris, c'est-à-dire les travaux de grosses réparations des quais ou, pour les locaux mis à disposition, les travaux liés au clos et au couvert.

En cas d'extrême urgence, si la sécurité des biens ou des personnes se trouve menacée, le Titulaire est tenu de prendre les mesures conservatoires nécessaires et d'en aviser immédiatement le Port autonome de Paris.

Pour ses propres installations, il indiquera les mesures qu'il adoptera pour remédier à ces défectuosités. Le Port autonome de Paris peut préconiser tous travaux complémentaires qu'il jugerait indispensables en particulier pour la conservation des fonctionnalités des ouvrages ou de leur esthétique.

En cas de détériorations, sauf celles imputables à un vice de conception ou de construction ou en cas de force majeure, les réparations seront effectuées, aux frais et risques du Titulaire à charge pour ce dernier de se retourner s'il y a lieu contre les tiers responsables.

Le Titulaire s'engage à communiquer au Port autonome de Paris les résultats de toute étude portant sur la qualité des sols et des eaux souterraines (suivi périodique de la qualité des eaux souterraines, ...).

Le Port autonome de Paris se réserve le droit de vérifier à tout moment le bon état des lieux.

Article 1.1.8 - Résiliation de la convention

A - Résiliation par le Port autonome de Paris

Dans le cas où le Port autonome de Paris envisage, pour quelque motif que ce soit, la résiliation de la convention, le Titulaire doit en être informé au moins trois mois avant par lettre recommandée avec avis de réception postal.

I - Résiliation pour inexécution des clauses et conditions du titre

Sans préjudice des indemnités que le Port autonome de Paris se réserve le droit de réclamer au Titulaire défaillant aux fins de réparation du préjudice subi pour cause de cessation anticipée, la convention peut être résiliée, sans indemnité pour le Titulaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans l'un des cas suivants :

- ✓ cessation d'activité du Titulaire sur le site,
- ✓ non-respect des réglementations applicables à l'activité du Titulaire,
- ✓ non-respect par le Titulaire du présent cahier des charges ou des clauses particulières du titre ou de ses annexes et notamment lorsque :
 - les redevances ne sont pas réglées dans les délais prévus,
 - les lieux ne sont pas utilisés dans le délai d'un an ou dans celui prévu par le titre,
 - les lieux ne sont pas utilisés pour l'activité autorisée par le titre ou sont utilisés pour d'autres activités que celles prévues par le titre,
 - les lieux ne sont pas exploités conformément à la convention ou à ses avenants,
 - L'activité du Titulaire génère des troubles à l'ordre public.

Dans tous les cas de non-respect des clauses de la convention ou du présent cahier des charges, la résiliation n'interviendra qu'après mise en demeure non suivie d'effet dans un délai que celle-ci aura fixé.

Deux mois au moins avant la notification d'une telle mesure, les créanciers régulièrement inscrits seront informés par cette mise en demeure des intentions du Port autonome de Paris à toutes fins utiles et notamment pour être mis en mesure de proposer la substitution d'un tiers au Titulaire défaillant.

Le candidat éventuellement proposé pour une telle substitution devra s'engager à acquitter en lieu et place du Titulaire défaillant, les redevances ou autres sommes restant dues au Port autonome de Paris. Cette substitution est soumise aux dispositions de l'article 1.1.10 du présent livre.

II - Résiliation pour un motif autre que l'inexécution des clauses et conditions du titre

- a) Lorsque le titre est constitutif de droits réels, la résiliation avant le terme prévu, pour un motif autre que l'inexécution de ses clauses et conditions, donne lieu à indemnisation du préjudice direct, matériel et certain né de l'éviction anticipée, dans les conditions prévues par la loi. Les droits des créanciers régulièrement inscrits à la date de la résiliation anticipée sont reportés sur cette indemnité. L'indemnité est à la charge de la collectivité ou de l'organisme au profit duquel est prononcée la résiliation.
- b) Lorsque le titre n'est pas constitutif de droits réels, la résiliation avant le terme prévu dans un intérêt autre que celui du domaine occupé donne lieu à indemnisation du préjudice.

B - Résiliation à l'initiative du Titulaire

La convention peut être résiliée à l'initiative du Titulaire en cas de cessation définitive de l'exploitation autorisée et à condition que le Titulaire accepte d'indemniser le Port autonome de Paris du préjudice subi pour cause de départ anticipé. La demande de résiliation doit être adressée au Port autonome de Paris, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins six mois avant cette cessation, la redevance liée à ce préavis de six mois s'ajoutant à l'indemnité pour préjudice. Cette résiliation ne peut intervenir sans l'agrément des créanciers titulaires d'une inscription hypothécaire qui se seront faits connaître auprès du Port autonome de Paris.

La résiliation est prononcée par le Port autonome de Paris par lettre recommandée avec demande d'avis de réception après que l'ensemble des conditions découlant de la convention et du présent cahier des charges auront été remplies.

Outre l'indemnité liée au préjudice subi visé plus haut, les redevances domaniales continuent à être dues pendant toute la durée du préavis et jusqu'à la remise en état des lieux constatée par le procès-verbal visé à l'article 1.1.9 du présent livre.

C - Résiliation au cours d'une procédure collective

La résiliation du titre dans le cadre des procédures de redressement et de liquidation judiciaires s'appliquera selon les termes de la législation en vigueur.

Article 1.1.9 - Restitution des lieux - Remise en état

- I - Au terme du titre d'occupation, les lieux mis à disposition doivent être remis en leur état primitif.
Les terrains devront être remis nus et convenablement nivelés à la cote initiale. A cet effet, les terres d'apport éventuelles devront faire l'objet d'un accord préalable du Port autonome de Paris.
Aucun matériau de démolition ne devra subsister sur les lieux.
Les entrepôts, les locaux et autres ouvrages et installations mis à disposition par le Port autonome de Paris devront lui être remis en bon état d'entretien et de réparation.
- II - Les ouvrages, constructions et installations réalisés par le Titulaire ou qu'il aurait acquis du titulaire précédent devront être démolis, soit par lui-même, soit à ses frais.
- III - Par dérogation aux paragraphes I et II, le Port autonome de Paris se réserve le droit de renoncer à la démolition totale ou partielle des ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier, ceux-ci devenant alors de plein droit dépendances du domaine public géré par le Port autonome de Paris. Ils devront alors être remis au Port autonome de Paris en bon état d'entretien et de réparation avec les plans de récolement correspondants.
Le Port autonome de Paris se réserve également le droit de demander l'abandon gratuit de tout ou partie de ces ouvrages, qui lui seront remis dans les mêmes conditions. Le Port autonome de Paris en avisera le titulaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au plus tard un an avant le terme de la convention.
- IV - Au cas où la nature de l'activité ou les conditions d'utilisation des lieux mis à disposition présenteraient un risque de pollution des sols, un diagnostic de pollution des sols et/ou des eaux souterraines sera réalisé par le Titulaire, dans des conditions agréées par le Port autonome de Paris. Au cas où les résultats traduiraient une pollution des sols et/ou des eaux souterraines due à l'activité du Titulaire, il lui appartiendrait de prendre toutes les mesures nécessaires pour retrouver la qualité initiale des sols et/ou des eaux souterraines et en tout état de cause, de supprimer toute pollution due à son activité.
- V - Le Titulaire devra en outre fournir au Port autonome de Paris toutes les études et le rapport de fin de travaux liés à la remise en état du site en matière de pollution des sols (dossier de cessation d'activité prévu par la réglementation en vigueur concernant les installations classées pour la protection de l'environnement dans les conditions prévues à l'article 1.3.6 du présent livre, diagnostics de sols et/ou des eaux souterraines complémentaires, rapport de fin de travaux de dépollution, etc ...).
- VI - A défaut pour le Titulaire de s'être acquitté de toute obligation de remise en état au terme de la convention ou à sa résiliation, la redevance domaniale continuera d'être due jusqu'à l'achèvement de cette remise en état, dans les conditions prévues à l'article 1.2.1 du présent livre. En outre le Port autonome de Paris pourra, après mise en demeure adressée par lettre recommandée avec avis de réception, pourvoir d'office à la remise en état des lieux aux frais et risques du Titulaire.
- VII - Dans tous les cas, la restitution au Port autonome de Paris des terrains et autres dépendances du domaine public ayant fait l'objet d'un titre d'occupation est constatée par un procès-verbal arrêtant la date de remise en état, dressé contradictoirement par un représentant du Port autonome de Paris et signé par le Titulaire.

Article 1.1.10 - Cession du titre, sous-occupation, crédit-bail

- I - Toute cession volontaire ou forcée des droits résultant de la convention notamment dans le cadre de fusion ou scission de sociétés, toute transmission de ces droits dans le cadre de mutation entre vifs ou par décès, est soumise à un agrément préalable du Port autonome de Paris pour la durée de validité du titre restant à courir.
L'agrément du Port autonome de Paris emporte substitution du bénéficiaire de cet agrément dans les droits et obligations résultant du titre.
La demande d'agrément doit être établie conformément aux dispositions du code général de la propriété des personnes publiques.
- II - Les contrats de sous-occupation sont également soumis à l'agrément du Port autonome de Paris. A cet effet, un exemplaire de ces contrats précisant les conditions financières devra être fourni au Port autonome de Paris. Il en sera de même de leurs éventuels avenants.
- III - En cas de recours au crédit-bail, une convention tripartite entre le Port autonome de Paris, l'organisme financier et l'exploitant fixera les conditions d'occupation des lieux mis à disposition. Lorsque le crédit-preneur est un organisme dans lequel la collectivité publique exerce un pouvoir prépondérant de décision ou de gestion, les dispositions du code général de la propriété des personnes publiques sont applicables.

Article 1.1.11 - Constitution d'hypothèques

Le Titulaire peut constituer hypothèque sur ses droits, ouvrages, constructions et installations pour garantir les emprunts contractés en vue de financer leur réalisation, modification ou extension. Il devra obligatoirement en informer le Port autonome de Paris.

Après sa signature, une copie de l'acte de constitution d'hypothèque sera adressée au Port autonome de Paris. A l'expiration du titre soit par anticipation soit par l'arrivée de son terme, un acte authentique constatera l'expiration du titre et l'extinction de plein droit des hypothèques.

Article 1.1.12 - Affichage et publicité

Le Titulaire n'est autorisé à réaliser sur le port ni affichage ni publicité, ni préenseigne sans autorisation préalable du Port autonome de Paris.

La mise en place d'enseignes indiquant le nom, la dénomination ou la raison sociale, l'adresse, l'activité et la marque du Titulaire et de ses sous-occupants éventuels est soumis à l'accord préalable du Port autonome de Paris.

Dans tous les cas, l'accord du Port autonome de Paris ne dispense pas le Titulaire de demander les autorisations nécessaires auprès des autorités compétentes et de respecter les prescriptions qui lui seraient indiquées.

Aucune indemnité ou réclamation ne pourra être demandée au Port autonome de Paris en cas de demande d'enlèvement.

Article 1.1.13 - Situation du Titulaire au regard de la législation et de la réglementation

Le titre accordé par le Port autonome de Paris ne dispense pas le Titulaire d'accomplir les formalités et d'obtenir les permis ou autorisations prévus par la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne :

- ✓ L'application du code de l'urbanisme et des différents textes régissant la construction ;
- ✓ La conformité avec les documents d'urbanisme applicables à la zone portuaire considérée ;
- ✓ Le respect des textes relatifs à la publicité foncière ;
- ✓ L'application du code du patrimoine ;
- ✓ Les travaux à effectuer au voisinage de toutes canalisations ou réseaux (électricité, télécommunication, gaz, assainissement, adduction d'eau, oléoducs, etc.) ;
- ✓ Les travaux à effectuer au voisinage des ouvrages ou installations ferroviaires ;
- ✓ Les déversements et prélèvements de toute nature à effectuer en rivière ;
- ✓ L'application du code de l'environnement, en particulier des dispositions relatives aux déchets, à la préservation du milieu aquatique et aux installations classées pour la protection de l'environnement ;
- ✓ Les conditions techniques imposées pour la construction et la pose des oléoducs, gazoducs de toute nature ;
- ✓ La réglementation liée aux établissements recevant du public ;
- ✓ La réglementation en vigueur en matière de sécurité et de sûreté, notamment le code International ships and ports security (ISPS), les études préalables de sécurité publique et le plan Vigipirate. Ceux-ci peuvent fixer des règles générales relatives :
 - A l'acquisition, la maintenance et l'exploitation des équipements nécessaires à la vidéo protection et au contrôle automatisé des accès sur le terrain mis à disposition ou les infrastructures d'embarquement,
 - A la mise en œuvre de visites de sécurité,
 - A la réalisation d'exercices et d'entraînement régulier.
- ✓ etc.

Le Titulaire prend à son compte toutes les mesures réglementaires et contracte les assurances correspondant à l'exercice de l'activité pour laquelle le titre d'occupation lui a été délivré.

Article 1.1.14 - Responsabilités - Assurances

Le Titulaire est responsable des dégâts causés aux ouvrages de voirie, voies ferrées, réseaux divers et d'aménagement général réalisés par le Port autonome de Paris. Il devra supporter la charge de leur réparation.

Il devra répondre des dégâts causés par les chutes d'arbres ou de branches qui pourraient survenir dans le périmètre des lieux mis à disposition.

Il reste responsable de tous sinistres pouvant éventuellement intervenir soit à l'occasion ou du fait de ses activités ou de sa présence dans les lieux, soit à l'occasion ou du fait de travaux d'installation nécessités par ses activités. A cet effet, il s'engage à contracter auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable, toutes assurances nécessaires en vue de couvrir les risques de sa responsabilité civile, y compris en matière de pollution, de vol, d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux, d'accidents et de tous sinistres imputables à son personnel ou aux installations immobilières et mobilières dont il a la propriété, l'exploitation ou la garde.

En cas de sinistre, le Titulaire renonce à tout recours contre le Port autonome de Paris et ses assureurs et s'engage à obtenir de ses assureurs, de ses éventuels sous-occupants et de leurs assureurs une renonciation à recours contre le Port autonome de Paris. A défaut, le Titulaire garantira le Port autonome de Paris et ses assureurs des éventuels recours de ses sous-occupants et de leurs assureurs.

Le Titulaire est tenu de prendre à ses frais toutes mesures de sécurité qui pourraient être imposées par mesures générales de façon à prévenir tout sinistre ou accident. Faute par lui de prendre ces mesures, il pourra y être pourvu d'office et à ses frais. En cas de sinistre ou d'accident, le Port autonome de Paris ne saurait en aucun cas être recherché du fait de l'absence de ces mesures ou de l'insuffisance de celles qui auraient été prescrites.

La garde et la conservation des matériels, équipements ou autres biens placés dans les entrepôts, sur les terrains, terre-pleins, voies publiques et voies ferrées, et plus généralement en quelque lieu que ce soit, ne sont pas à la charge du Port autonome de Paris.

Le Titulaire doit, à la requête du Port autonome de Paris, fournir à tout moment toutes justifications de l'exécution des obligations résultant du présent article, cette justification pouvant s'effectuer par la remise au Port autonome de Paris d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.

Article 1.1.15 - Réclamations

Le Titulaire n'a droit à aucune réduction de la redevance prévue à la convention en cas d'interruption ou d'irrégularité dans l'exploitation des voies ferrées du port ou dans l'utilisation des voies navigables, routes et voies ferrées conduisant au port.

Il ne peut demander au Port autonome de Paris aucune réduction du montant de la redevance prévue à la convention pour dommages résultant de perturbations atmosphériques, inondations, crues, sécheresse, incendies, vols, etc.

Article 1.1.16 - Notification

Sauf disposition contraire de la convention, toutes les significations, notifications, citations, commandements sont valablement faits au Titulaire sur les lieux mis à disposition où que soit situé son siège social.

Article 1.1.17 - Attribution de compétence

Les litiges nés de l'interprétation ou de l'application de la convention passée entre le Port autonome de Paris et le Titulaire en application du présent cahier des charges seront soumis au Tribunal Administratif de Paris.

CHAPITRE II

Conditions financières

Article 1.2.1 - Redevance domaniale

Une redevance domaniale est due pour l'occupation des lieux mis à disposition.

La détermination de cette redevance, ses conditions et ses modalités d'application sont fixées au livre auquel le titre se réfère : livre II pour les installations industrielles et commerciales, livre III pour les activités de transport de passagers, d'animation et de loisirs.

Sous réserve de l'indemnité pour occupation sans titre prévue à l'article L2125-8 du Code général de la propriété des personnes publiques, toute prolongation d'occupation au-delà de la durée autorisée sera soumise à une indemnité forfaitaire égale à la redevance majorée de 20 % qui aurait été due pour une occupation régulière, sans application d'éventuels abattements.

Article 1.2.2 - Redevance pour services rendus par le Port autonome de Paris

Les services rendus par le Port autonome de Paris et les dépenses liées à l'exploitation et à l'entretien peuvent faire l'objet d'une redevance spécifique.

L'alinéa précédent ne s'applique pas aux dépenses qui sont prises en charge directement par le Titulaire (électricité, gaz, eau, téléphone, chauffage, enlèvement des déchets, etc.).

Article 1.2.3 - Indexation de la redevance domaniale

Les montants figurant dans le présent cahier des charges et celui des redevances figurant dans les conventions sont révisés au 1^{er} janvier de chaque année.

A cet effet, le montant M de l'année en cours est obtenu par la formule :

$$M = M_0 \times P/P_0$$

Dans laquelle :

M₀ représente le montant de référence ;

P₀ représente la moyenne des valeurs de l'indice du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E. pour le 1^{er} trimestre de l'année précédant l'année de référence du prix de base ou de la redevance domaniale concerné et des trois trimestres précédents

P représente la moyenne des valeurs de ce même indice au 1^{er} trimestre de l'année précédant celle pour laquelle est fait le calcul de la redevance domaniale et aux trois trimestres précédents

Article 1.2.4 - T.V.A.

Le montant des redevances définies par le présent cahier des charges est fixé hors taxes et ne comprend pas la T.V.A. dont la valeur est acquittée lors du règlement de la facture.

Article 1.2.5 - Garanties

A - Dépôt de garantie

En garantie des obligations qui résultent de la convention et du présent cahier des charges, notamment du paiement de la redevance et de l'obligation de remise en état des lieux en fin d'occupation, le Titulaire est tenu de verser, entre les mains de l'Agent Comptable du Port autonome de Paris, lors de la signature du titre et, en tout état de cause, avant l'entrée dans les lieux, une somme dont le montant est indiqué dans ce titre.

Ce montant sera actualisé en fonction de l'indice du coût de la construction qui sert de base au calcul de la redevance, dès lors que ce dernier aura varié d'au moins 20 %.

En fin d'occupation et au vu d'un certificat délivré par le Port autonome de Paris constatant que les terrains ou installations faisant l'objet du titre d'occupation ont été remis en état conformément à l'article 1.1.9 du présent livre, l'Agent Comptable, après s'être assuré que le Titulaire n'est redevable d'aucune redevance ou aucun frais au titre de son occupation, restituera ce dépôt de garantie.

B - Cautionnement bancaire

Au lieu et place de ce dépôt de garantie, le Titulaire a, avec l'accord du Port autonome de Paris, la faculté de fournir à l'Agent Comptable un cautionnement bancaire de même montant et dont la durée de validité correspondra à celle de l'occupation même si celle-ci se prolonge au-delà du titre. Ce montant sera actualisé sans que le Port autonome de Paris ait besoin de demander un nouvel engagement, en fonction de l'indice du coût de la construction qui sert de base au calcul de la redevance, dès lors que ce dernier aura varié d'au moins 20 %. Dès réception par l'Agent Comptable de l'acte de cautionnement bancaire, le dépôt de garantie éventuellement versé sera restitué au Titulaire.

Il sera stipulé dans l'acte d'engagement que l'établissement bancaire ne pourra dénoncer le cautionnement qu'après un préavis de trois mois adressé au Port autonome de Paris par pli recommandé avec demande d'avis de réception. Dans ce cas, le Titulaire sera tenu de fournir une nouvelle garantie aux mêmes conditions.

En fin d'occupation, le cautionnement sera libéré dans les mêmes conditions et sous les mêmes réserves qu'au deuxième alinéa du paragraphe A ci-dessus.

En tout état de cause, l'engagement ne prendra fin qu'à l'expiration d'un délai de douze mois après la date de libération des lieux et de leur remise en état.

Article 1.2.6 - Règlement de la redevance domaniale

La redevance domaniale est due par le Titulaire depuis la date de prise d'effet de la convention, fixée par celle-ci, jusqu'à la date de remise des lieux au Port autonome de Paris - après expiration ou résiliation - constatée par procès-verbal établi contradictoirement et justifiant que le Titulaire a satisfait aux obligations de remise en état des lieux qui lui étaient imparties.

Pour les conventions d'une durée, initiale ou après renouvellement, supérieure ou égale à une année, la redevance domaniale est payable par acomptes trimestriels. Le solde annuel tiendra compte s'il y a lieu de la ristourne induite par le trafic.

Pour les conventions d'une durée, initiale ou après renouvellement, inférieure à une année, la redevance domaniale est payable par acomptes mensuels. La facturation du solde tiendra compte s'il y a lieu de la ristourne induite par le trafic.

Par dérogation aux alinéas précédents, la redevance domaniale dont le montant annuel est inférieur à 2 000 Euros (valeur 2012) est payable en une fois.

Les acomptes et le solde sont exigibles d'avance et sont appelés sous forme de factures. Ces acomptes sont basés sur la redevance de l'année précédente indexée selon la formule indiquée à l'article 1.2.3 du présent livre, en tenant compte des éléments connus au moment de leur émission.

La durée minimum de la période facturable est la quinzaine calendaire. Toute quinzaine commencée est due sauf exception prévue par la loi.

La redevance annuelle, ou pour la durée de la convention si inférieure à un an, minimum est fixée à 500,00 Euros (valeur 2012), exigible d'avance en une seule fois.

Les sommes dues sont versées à l'Agent Comptable du Port autonome de Paris par tout moyen de paiement autorisé par la réglementation en vigueur.

En cas de retard, quelle qu'en soit la cause, et après une mise en demeure restée sans effet, les sommes non payées peuvent porter intérêt au taux légal. Pour le calcul des intérêts de retard, la période prise en compte commencera à la date d'échéance mentionnée sur la facture pour se terminer soit à la date de réception du titre de paiement, soit à la date du débit du compte en cas de paiement direct.

Les frais de poursuite sont à la charge du Titulaire.

Aucun escompte ne sera accordé pour paiement anticipé.

Article 1.2.7 - Impôts, contributions et taxes

Les impôts, contributions, taxes de toute nature (taxe annuelle sur les bureaux, les locaux commerciaux et les entrepôts en Ile de France, taxe foncière, etc...) ainsi que plus généralement tous frais accessoires auxquels peut donner lieu le titre d'occupation sont à la charge du Titulaire.

Article 1.2.8 - Frais d'actes

Tous les frais liés à l'enregistrement (ou à la publication au bureau des hypothèques), à la constitution d'acte authentique, à la constitution ou au retrait d'hypothèque, et plus généralement tous les frais d'actes relatifs à l'établissement, à la modification, ou au transfert ou au retrait de la convention sont à la charge du Titulaire.

Article 1.2.9 - Pénalités financières

Sans préjudice de l'application de l'article 1.1.8 A-I du présent livre, le Port autonome de Paris pourra appliquer une pénalité contractuelle de 1/12 de la redevance annuelle hors abattements éventuels, avec un minimum de 2 000,00 € (valeur 2012) par infraction constatée à l'une quelconque des clauses de la convention ou du cahier des charges.

CHAPITRE III

Conditions techniques

Article 1.3.1 -Droit d'accès de l'Administration et du Port autonome de Paris

Les agents de l'Etat et du Port autonome de Paris ont accès, sur simple demande verbale, sur toutes les surfaces et installations qui font l'objet de la convention.

Article 1.3.2 -Règlements particuliers à certains ports - Cahiers de prescriptions particulières

Les ouvrages, constructions et installations réalisés ou à réaliser sur les lieux mis à disposition doivent respecter les conditions fixées dans le règlement particulier du port concerné et/ou dans le cahier des prescriptions particulières de ce port pris après avis du maire de la commune concernée, lorsqu'ils existent et sont annexés à la convention.

Article 1.3.3 - Clôture des installations

Le Port autonome de Paris peut prescrire au Titulaire de clôturer les terrains ou autres dépendances du domaine public suivant les directives qui seraient prescrites à cet effet, ou conformément au cahier des prescriptions particulières au port considéré.

Sur certains sites au contraire, la pose de clôtures peut être interdite.

Article 1.3.4 - Entretien et réparations

Le Titulaire doit assurer l'entretien, la réparation et le nettoyage des biens et lieux mis à disposition dans les conditions fixées par la convention, le présent cahier des charges et, lorsqu'ils existent, le règlement particulier du port concerné ou le cahier des prescriptions particulières. Il doit agir de même pour ses propres installations. En cas d'inobservation, le Port autonome de Paris pourra y pourvoir d'office aux frais et risques du Titulaire.

Article 1.3.5 - Constructions et installations

Tout projet de travaux, de construction, adjonction ou modification d'installation doit faire l'objet d'une autorisation écrite préalable du Port autonome de Paris.

En ce qui concerne des travaux, constructions, adjonctions ou modifications d'installations (sauf installations classées relevant de l'article 1.3.6 du présent livre) soumis à déclaration, enregistrement ou autorisation au titre du code du patrimoine, de l'urbanisme ou de l'environnement, les dossiers devront être présentés en trois exemplaires au Port autonome de Paris préalablement à leur dépôt, afin que ce dernier délivre son autorisation au titre du présent cahier des charges.

Cette autorisation constitue l'accord du gestionnaire du domaine public requis pour l'obtention d'un permis de construire, en application du code de l'urbanisme. Elle ne préjuge pas de la suite donnée par les services compétents.

Dès le dépôt de sa déclaration ou demande d'enregistrement ou d'autorisation, le Titulaire devra fournir au Port autonome de Paris une copie du récépissé transmis par l'autorité compétente.

Il devra de même adresser une copie de la décision ou, en cas de décision implicite, une copie de l'attestation ou de rejet produite par l'autorité compétente, dès que celle-ci lui aura été notifiée.

Il est interdit au Titulaire d'établir sur le domaine public des constructions à usage d'habitation, sauf gardiennage ou de transformer les constructions existantes en vue de cet usage.

Article 1.3.6 - Installations classées

Au cas où les installations projetées ou existantes sur le terrain mis à disposition ou le stockage des marchandises envisagées seraient soumis à la législation sur les installations classées le Titulaire s'engage à fournir au Port autonome de Paris, préalablement au dépôt de la demande, les pièces constitutives du dossier de déclaration, d'enregistrement ou de demande d'autorisation afin que le Port autonome de Paris soit en mesure d'examiner les éventuelles contraintes générées par l'activité projetée et leur compatibilité avec la politique de développement du port concerné. Il fournira au Port autonome de Paris une copie du récépissé et/ou de l'arrêté délivré par l'autorité compétente.

Au cas où l'une de ces pièces viendrait à être modifiée pendant la durée de validité du titre d'occupation, le Titulaire s'engage à fournir au Port autonome de Paris le ou les nouveaux documents préalablement à leur présentation devant l'autorité compétente.

En cas de cessation d'activité au sens de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, le Titulaire s'engage à fournir au Port autonome de Paris l'exemplaire du dossier de cessation d'activité, ainsi que tout autre étude ou document devant être remis à l'autorité compétente dans le cadre de la cessation d'activité, préalablement à leur transmission.

Ces documents devront permettre au Port autonome de Paris d'apprécier si les mesures proposées sont suffisantes pour restituer le terrain dans un état conforme à celui exigé en application de l'article 1.1.9 IV du présent livre.

Ces documents permettront également au Port autonome de Paris de vérifier que le Titulaire respecte son obligation de remise en état au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, à savoir la remise du terrain dans un état tel qu'il permette un usage futur auquel il est destiné et qu'il ne s'y manifeste aucun danger ou inconvénient soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.

Article 1.3.7 - Travaux réalisés par le Titulaire à l'extérieur des lieux mis à disposition

Tous les travaux exécutés à l'extérieur des lieux mis à disposition sont soumis à l'autorisation du Port autonome de Paris, notamment la création d'entrée charretière, l'embranchement des voies ferrées, et de manière générale, tous réseaux nécessaires à la desserte et à l'exploitation de la parcelle. Ces travaux sont à la charge du Titulaire. Le rétablissement des installations appartenant au Port autonome de Paris après travaux est de même à la charge du Titulaire.

Les réparations des dommages causés par le Titulaire au domaine public (voirie, voies ferrées, réseaux divers et ouvrages d'aménagement général) sont à sa charge.

Le Titulaire doit fournir au Port autonome de Paris (en format Autocad ou équivalent) le plan de récolement des réseaux de desserte de son amodiation en coordonnées Lambert, avec nivellement en cotes NGF, dès leur réalisation. Au cas où ce plan ne serait pas fourni dans le délai prescrit par lettre de mise en demeure, le Port autonome de Paris le fera dresser par un géomètre-expert aux frais du Titulaire.

Le Port autonome de Paris doit préalablement fournir au Titulaire les plans des réseaux et voiries adjacents à la parcelle concernée.

Article 1.3.8 - Nuisances, incompatibilités de voisinage

A - Prescriptions générales

Le Titulaire doit respecter les dispositions de la réglementation en vigueur en matière de protection de l'environnement et de lutte contre les pollutions et nuisances ; à cet effet, il doit prévoir, installer et utiliser rationnellement les dispositifs de prévention contre les nuisances les mieux appropriés, compte tenu, d'une part, de l'état d'avancement des techniques, et d'autre part, des caractéristiques de l'environnement. Les mêmes préoccupations doivent guider le cas échéant, le choix des procédés de fabrication.

B - Incompatibilités de voisinage

Le Port autonome de Paris informera les nouveaux occupants du port de la nature des industries ou activités déjà installées sur le port, en cours d'installations ou prévues avec certitude à proximité des lieux mis à disposition ainsi que des contraintes qui pèsent sur eux, telles qu'elles ont été portées à sa connaissance. Il appartient au Titulaire de s'informer auprès des autorités compétentes de la compatibilité de l'activité qu'il envisage avec celles déjà autorisées.

La responsabilité du Port autonome de Paris ne peut être engagée à la suite du constat d'effet nuisible des installations ou activités du Titulaire sur ses voisins.

Article 1.3.9 - Evacuation des rejets liquides, dragage des produits déversés

Les raccordements des installations sanitaires, les évacuations d'eaux industrielles et en général tous les rejets d'effluents dans les réseaux d'assainissement ou dans le milieu naturel doivent être établis conformément à la réglementation en vigueur. Il est rappelé par ailleurs que les installations, ouvrages, travaux et activités ayant un impact sur le milieu aquatique sont susceptibles d'être soumis à déclaration, enregistrement ou autorisation au titre du code de l'environnement. Le cas échéant, le Titulaire adressera une copie de son dossier de déclaration ou demande d'enregistrement ou d'autorisation au Port autonome de Paris préalablement à son dépôt auprès de l'autorité compétente.

Les prélèvements d'eau en rivière, en bassin ou nappe phréatique feront l'objet d'une demande adressée au service compétent, dont copie sera adressée au Port autonome de Paris.

Les installations de prétraitement et traitement des eaux résiduaires et pluviales doivent à tous moments et en toutes circonstances, satisfaire à la réglementation en vigueur.

Lorsque le Port autonome de Paris le jugera nécessaire, le déversement d'effluents (eaux usées, eaux pluviales, ...) dans les réseaux d'assainissement du Port autonome de Paris devra faire l'objet d'une « convention de déversement aux réseaux du Port autonome de Paris » qui définira les conditions du rejet.

Le Titulaire a à sa charge l'enlèvement des matières solides déposées en rivière ou en darse par les produits déversés provenant de son activité.

Article 1.3.10 – Exploitation des quais

Il appartient au Titulaire de s'assurer que son exploitation et le stockage des matériaux sont compatibles avec la tenue des ouvrages existants. A cet effet, il devra s'informer auprès des services du Port autonome de Paris de la surcharge maximum admissible sur les quais et terre-pleins réalisés par celui-ci et s'assurer en permanence de ne pas la dépasser.

Il appartient au Titulaire de maintenir en bon état de fonctionnement les bollards, échelles de quai et autres équipements mis à sa disposition.

=====

ADDITIF AU LIVRE I
DU CAHIER DES CHARGES

**Modifications approuvées par le Directoire du Grand Port Fluvio-Maritime de l'Axe
Seine en date du 03 décembre 2021**

Article 1.2.3 – Indexation de la redevance domaniale

L'article est modifié avec l'insertion d'une sous partie B comme suit :

A. Occupation du patrimoine foncier

Les montants figurant dans le présent cahier des charges et celui des redevances figurant dans les conventions sont révisés au 1^{er} janvier de chaque année.

A cet effet, le montant M de l'année en cours est obtenu par la formule :

$$M = M_0 \times P/P_0$$

Dans laquelle :

M₀ représente le montant de référence ;

P₀ représente la moyenne des valeurs de l'indice du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E. pour le 1^{er} trimestre de l'année précédant l'année de référence du prix de base ou de la redevance domaniale concerné et des trois trimestres précédents

P représente la moyenne des valeurs de ce même indice au 1^{er} trimestre de l'année précédant celle pour laquelle est fait le calcul de la redevance domaniale et aux trois trimestres précédents

«

B. Occupation du patrimoine bâti immobilier

Les montants figurant dans le présent cahier des charges et celui des redevances figurant dans les conventions sont révisés au 1^{er} janvier de chaque année.

A cet effet, le montant M de l'année en cours est obtenu par la formule :

$$M = M_0 \times P/P_0$$

Dans laquelle :

M₀ représente le montant de référence ;

P₀ représente la valeur de l'indice des loyers des activités tertiaires publié par l'I.N.S.E.E. pour le 2^{eme} trimestre de l'année précédant l'année de référence du prix de base ou de la redevance domaniale concerné

P représente la valeur de ce même indice au 2^{er} trimestre de l'année précédant celle pour laquelle est fait le calcul de la redevance domaniale »



2, quai de Grenelle
75732 Paris Cedex 15
Tél : 01 40 58 29 99
Fax : 01 45 78 08 57

www.paris-haropaports.com