

**GRAND PORT FLUVIO-MARTIME
DE L'AXE SEINE**

Direction Territoriale de Rouen

Direction de l'Aménagement Territorial
et de l'Environnement

Service Aménagement
Et Gestion des Espaces

N° Dossier : 76-000/000

34, BOULEVARD DE BOISGUILBERT
B.P. 4075 - 76022 ROUEN CEDEX
TEL. 02.35.52.54.56

**CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE
SITUEE DANS LA CIRCONSCRIPTION
DU GRAND PORT FLUVIO-MARITIME DE L'AXE SEINE
NON CONSTITUTIVE DE DROIT REEL AU SENS
DE L'ARTICLE L 2122-6 ET SUIVANTS DU CODE GENERAL
DE LA PROPRIETE DES PERSONNES PUBLIQUES**

CONVENTION TYPE

Département :

Commune :

O.T. n° :

Bénéficiaire :

Siège social :

P.J. : 1 plan descriptif précisant les limites de l'ensemble mis à la disposition du bénéficiaire
1 cahier des charges des occupations privatives du domaine
1 procès-verbal d'état des lieux d'entrée en jouissance

Entre les soussignés :

d'une part,

- 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 Monsieur Stéphane RAISON, Directeur Général et ci-après dénommé « HAROPA PORT I ROUEN »,

d'autre part,

- la **SOCIETE** [], dont le siège social est situé [], immatriculée sous [] et représentée par [], son [représentant légal], désignée dans la présente convention par le terme « le Bénéficiaire »,

- Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques dont son article L.2122-1-1 fixant les modalités de mise en publicité et de sélection préalable ;

- Vu le Code des Transports et notamment son article L 5312-14-1 relative à la conclusion de conventions de terminal valant conventions d'occupation relevant des dispositions du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

- Vu l'ordonnance n° 2021-614 du 19 mai 2021 relative à la fusion du Port Autonome de Paris et des Grands Ports Maritimes du Havre et de Rouen en un établissement public unique dont son article 5 ;

- Vu le décret n° 2021-618 du 19 mai 2021 relatif à la fusion du Port Autonome de Paris et des Grands Ports Maritimes du Havre et de Rouen en un établissement public unique dont son article 5 ;

- Vu le décret n° 2021-618 du 19 mai 2021 relatif à la fusion du Port Autonome de Paris et des Grands Ports Maritimes du Havre et de Rouen en un établissement public unique, dont notamment son article 6 ;

- Vu la décision du Directoire [DIR23-001] du 06 janvier 2023 approuvant le règlement intérieur,

- Vu la décision du Directoire n° [] en date du [].

Préambule

Dans la suite d'un Appel à Manifestation d'Intérêts (AMI) Logistique Fluviale Urbaine lancé en juin 2022 par HAROPA PORT I ROUEN, la Métropole du Grand Paris, la Ville de Paris, la Métropole de Rouen Normandie, la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole et Voies Navigables de France, un Appel à Projets est lancé en avril 2023 pour sélectionner un opérateur économique pour occuper un ou un des quais à usage partagé gérés par HAROPA PORT I ROUEN : QUP Guillaume le Conquérant et QUP Saint Gervais pour y développer des activités de logistique fluviale urbaine.

La candidature du Titulaire a été retenue à l'issue des épreuves de sélection sur la base d'un dossier remis par celui-ci lors de l'appel à projets de HAROPA PORT I ROUEN.

La société [] souhaite développer un nouveau service d'exploitation fluviale régionale reposant sur une logistique fluviale innovante répondant aux attentes en matière de desserte de centre urbain dense, réduisant l'impact du transport dans le schéma de desserte globale décarbonée.

La sélection du Titulaire à l'issue des épreuves de notations de l'appel à projets a été approuvée par le Directoire du Grand Port Fluvio-Maritime de l'axe Seine lors de sa séance du [].

Il y a donc lieu d'établir la présente convention.

Article 1^{er} - Objet de la convention

Le Bénéficiaire est autorisé à occuper [], d'une superficie de [] situé sur [], tel qu'il est délimité au plan annexé à la présente convention.

L'autorisation d'occupation temporaire est consentie en vue d'y exercer des activités commerciales de logistique fluviale.

Les activités suivantes y seront réalisées :

-
-

Article 2 - Durée de l'autorisation

L'autorisation est accordée à compter du [] pour une durée de [], sous le régime de l'autorisation d'occupation temporaire non constitutive de droit réel au sens des articles L 2122-6 et suivants du CG3P et conformément à l'article L 2122-2 du même Code.

Elle prendra donc fin de plein droit le [].

Article 3 – Mise à disposition du terrain

Le Bénéficiaire prend les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent à la date d'effet de la présente convention et ne peut exiger aucune remise en état, ni exercer aucune indemnité ni réduction de loyer pour quelque cause que ce soit.

Préalablement à la mise à disposition des lieux objet de la convention, un procès-verbal de mise à disposition décrivant l'état des lieux est dressé contradictoirement par HAROPA PORT I ROUEN et le Bénéficiaire. Ce procès-verbal est annexé à la convention.

Le Bénéficiaire devra, pendant toute la durée de l'occupation, maintenir les lieux et installations mis à sa disposition en parfait état d'utilisation et de propreté.

Enfin, le Bénéficiaire devra respecter les caractéristiques techniques et les conditions d'exploitation contenues dans la fiche technique annexée à la présente convention.

- Etat des réseaux

Le Bénéficiaire fera son affaire personnelle des réseaux et ouvrages, en service ou abandonnés connus ou inconnus de HAROPA PORT I ROUEN.

En conséquence, il devra se rapprocher des différents gestionnaires afin de déterminer avec ces derniers les moyens nécessaires à son exploitation. Les éventuels compléments seront à la charge du Bénéficiaire.

Les réseaux, situés dans l'emprise mise à disposition, objet d'éventuelles dégradations du fait du Bénéficiaire seront remis en état par ses soins et à sa charge.

Les consommations et l'entretien afférents aux différents réseaux (eau, assainissement, électricité) seront à la charge du Bénéficiaire.

- Etudes complémentaires

L'ensemble des documents et études annexés à la présente convention constituent l'état des lieux initial des sols, sous-sols et eaux souterraines du terrain, faisant foi entre les Parties et constitueront l'état des lieux qui sera exigé du Bénéficiaire à la date de restitution des lieux à HAROPA PORT I ROUEN par le Bénéficiaire.

Les investigations et/ou études complémentaires nécessaires à la définition des ouvrages, construction et installations à édifier par le Bénéficiaire sont réalisées par et à la charge du Bénéficiaire.

Article 4 - Conditions générales

Les installations doivent être occupées et exploitées sans discontinuité sauf en cas de suspension provisoire de l'exploitation.

La présente autorisation est régie par les règles du droit administratif et plus particulièrement le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ; 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.

Les lois et règlements relatifs à l'hygiène et à la sécurité au travail, à la protection de l'environnement (notamment aux installations classées) à l'urbanisme, à la police et, d'une

manière générale des lois et règlements applicables, y compris le code des transports maritimes et le règlement de police du port, doivent être strictement respectés par le Bénéficiaire.

Article 5 - Exploitation et entretien

HAROPA PORT I ROUEN ne supporte aucune charge afférente à la viabilité, à l'entretien ou à la réparation qui serait nécessaire pour assurer l'exploitation normale des ouvrages, constructions et installations réalisées par le Bénéficiaire.

Le Bénéficiaire s'engage à tenir les lieux mis à disposition en bon état d'utilisation et d'entretien. Les ouvrages, constructions, clôtures, espaces verts et installations ainsi que leurs abords devront être entretenus et maintenus en état et doivent présenter en tout temps un aspect soigné.

En cas d'urgence pouvant menacer l'intégrité du site ou de ses accessoires, HAROPA PORT I ROUEN se réserve le droit d'intervenir sur le site et de prendre toutes mesures nécessaires à la mise en sécurité sans que le Bénéficiaire puisse s'y opposer ni prétendre à quelque indemnité que ce soit. HAROPA PORT I ROUEN s'engage à informer le Bénéficiaire des dispositions prises dans les plus brefs délais.

Enfin, les conditions précises d'exploitation et d'entretien sont formalisées dans la fiche technique annexée.

Article 6 - Responsabilité – Assurances

Le Bénéficiaire est responsable de tous dommages matériels, corporels et immatériels qu'il pourrait causer à HAROPA PORT I ROUEN pris en ses installations et personnel et/ou à des tiers à l'occasion de son occupation privative et/ou de l'exploitation de son activité, quelles que soient la nature et l'étendue des garanties d'assurance qu'il a souscrites.

A ce titre, le Bénéficiaire s'engage à souscrire et à maintenir en vigueur pendant toute la durée de la convention les assurances suivantes :

- une assurance Dommage aux Biens couvrant notamment le risque d'incendie des ouvrages et installations implantés sur le terrain mis à disposition et le Recours des Voisins et des Tiers, HAROPA PORT I ROUEN pris en ses personnels et installations étant considéré comme tiers ;
- une assurance garantissant sa responsabilité civile professionnelle et exploitation 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 ;
- une assurance garantissant :
 - o sa responsabilité civile en cas d'atteinte à l'environnement (dommages corporels, matériels, immatériels, frais d'urgence,) ainsi que les pertes pécuniaires (frais de dépollution des sols et des eaux, frais de dépollution des biens mobiliers et immobiliers) de 500 000 € à 10 000 000 € ;

o sa responsabilité environnementale de 1 000 0000 € à 5 000 000 €.

Au regard de la durée d'occupation accordée au Bénéficiaire, HAROPA PORT I ROUEN et le Bénéficiaire se réunissent tous les [] ans afin d'examiner l'opportunité de réactualiser la nature et l'étendue des garanties souscrites par le Bénéficiaire.

Le Bénéficiaire s'engage à transmettre à HAROPA PORT I ROUEN une attestation d'assurance présentant les principales garanties souscrites avant le 31 janvier de chaque année.

Article 7 - Sous location

Le Bénéficiaire ne pourra pas, sans l'agrément de HAROPA PORT I ROUEN et dans le respect des règles de publicité et de mise en concurrence prévues par le CG3P, sous-traiter l'exploitation de tout ou partie des installations réalisées.

Le Bénéficiaire demeurera personnellement responsable vis-à-vis de HAROPA PORT I ROUEN et des tiers de l'exécution de toutes les obligations imposées par la présente convention.

Le Bénéficiaire est informé que les dispositions concernant les baux régis par les articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce ne pourront être applicables aux contrats de sous-location.

Article 8 – Cession de droits

Toute cession volontaire ou forcée des droits résultants de la convention ne peut se faire que dans le respect du CGPPP 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 de HAROPA PORT I ROUEN pour la durée de validité du titre restant à courir.

L'agrément de HAROPA PORT I ROUEN emporte substitution du Bénéficiaire de cet agrément dans les droits et obligations résultant du titre.

Article 9 – Redevance

9.1 Modalités de la redevance domaniale

La présente autorisation est consentie moyennant une redevance annuelle, selon le barème en vigueur, que le Bénéficiaire s'oblige à verser d'avance, avant le 31 janvier de chaque année dans la caisse de l'Agent Comptable de HAROPA PORT I ROUEN par virement au Trésor Public, compte n° 10071 – 76000 – 00001000056 - 44 ouvert au nom de HAROPA PORT I ROUEN ou par chèque bancaire établi au nom de l'Agent Comptable de HAROPA PORT I ROUEN.

Sur la base du barème applicable au 1^{er} janvier 2023, les redevances domaniales annuelles sont fixées (non compris la T.V.A. en vigueur) à :

A compter de la signature de la présente convention et jusqu'à son échéance :

- [] € HT/an/m² sur la base de [] mis à disposition du Bénéficiaire.
- [] € HT/an/ml sur la base de [] mis à disposition du Bénéficiaire.

9.2. Etablissement d'un dépôt de garantie

En garantie des obligations résultant 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 Bénéficiaire fournira à HAROPA PORT I ROUEN, lors de la signature de la présente convention, un dépôt de garantie par chèque ou virement correspondant à [].

En fin d'occupation, et uniquement si le Bénéficiaire s'est acquitté des sommes de toutes natures pouvant être dues au titre de son occupation – et ou de son obligation de remise en état - le dépôt de garantie prendra fin.

9.3. Révision de la redevance

Le montant de la redevance sera révisé chaque année au 1^{er} janvier par application l'indice ILAT et selon la formule suivante :

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 la dernière redevance révisée (N-1) ;

P₀ représente la valeur de l'indice des loyers des activités tertiaires publié par l'I.N.S.E.E. pour le 2^{ème} trimestre de l'année précédant l'année de référence (N-2) ;

P représente la valeur de ce même indice au 2^{ème} trimestre de l'année précédant celle pour laquelle est fait le calcul de la redevance domaniale (N-1).

Article 10 – Retrait de la Convention pour inexécution des clauses et conditions du titre

10.1 – Résiliation de plein droit

La Convention sera résiliée de plein droit par HAROPA PORT I ROUEN, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans l'un des cas suivants :

- dissolution de la société occupante, à l'exclusion des opérations de réorganisation purement internes au groupe du Bénéficiaire (par exemple une fusion entre sociétés du même groupe, l'entrée d'un partenaire minoritaire au capital) non précédée par une cession dûment agréée de la convention ;
- liquidation judiciaire de la société occupante ;

- condamnation pénale de l'occupant le mettant dans l'impossibilité d'exercer son activité ;
- cessation par le Bénéficiaire de l'exercice de l'activité prévue dans les lieux mis à disposition ;
- refus ou retrait des autorisations nécessaires à l'exercice des activités ayant motivé la conclusion de la présente convention et en l'absence de dossier de régularisation en cours.
- cession ou sous-location partielle ou totale à un tiers sans agrément de HAROPA PORT I ROUEN.

Le Bénéficiaire n'aura pas droit à indemnisation.

10.2. – Résiliation après mise en demeure restée infructueuse

La Convention sera résiliée par HAROPA PORT I ROUEN, après mise en demeure restée infructueuse à l'expiration d'un délai de 3 mois, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans l'un des cas suivants :

- non-respect des clauses et conditions de la Convention et du cahier des charges annexé ;
- non-paiement des redevances échues ;
- cessation de l'occupation des terrains pendant une période supérieure à [] mois.

Lorsque la mise en demeure de remédier aux manquements constatés est demeurée sans effet, HAROPA PORT I ROUEN informe les créanciers du Bénéficiaire régulièrement inscrits à toutes fins utiles et notamment afin qu'ils soient mis en mesure de proposer la substitution d'un tiers au Bénéficiaire défaillant ou de s'y substituer eux-mêmes.

Préalablement au retrait de la Convention, un état des lieux contradictoire sera dressé entre HAROPA PORT I ROUEN et le Bénéficiaire.

Dans ce cas, les redevances payées d'avance par le Bénéficiaire resteront acquises à HAROPA PORT I ROUEN sans préjudice du droit pour celui-ci de poursuivre le recouvrement de toutes sommes pouvant lui être dues.

Article 11 - Retrait de la convention pour un autre motif que l'inexécution des clauses et conditions du titre

La résiliation du titre avant le terme prévu pour un motif autre que l'inexécution de ses clauses et conditions ne pourra se produire que pour un motif d'intérêt général, et donnera lieu à l'indemnisation du préjudice direct, matériel et certain né de l'éviction anticipée, dans les conditions prévues à l'article L 2122-9 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

A défaut d'un accord amiable entre les parties sur le montant de l'indemnité, celui-ci sera fixé par le juge du présent contrat. Les modalités d'information du bénéficiaire sont les mêmes que dans le cas de la résiliation pour l'inexécution des clauses et conditions.

Article 12 - Résiliation à l'initiative du Bénéficiaire

La Convention peut être résiliée à l'initiative du Bénéficiaire dans l'hypothèse où celui-ci déciderait de cesser définitivement l'activité sur le terrain mis à disposition prévue dans les lieux mis à disposition avant l'échéance de la présente convention.

La demande de résiliation doit être adressée à HAROPA PORT I ROUEN par lettre recommandée avec demande d' accusé de réception, au moins 6 mois avant la résiliation effective de la Convention.

La résiliation est prononcée par HAROPA PORT I ROUEN par lettre recommandée avec demande d' accusé de réception après que l'ensemble des conditions découlant de la Convention et du présent cahier des charges auront été remplies.

Article 13 - Sort des installations à l'issue de la Convention

En application de l'article L 2122-9 du Code Général de la Propriété des Personnes publiques :

A l'issue du titre d'occupation pour quelque cause que ce soit, les ouvrages, constructions et installations autorisées au titre de la présente convention doivent être démolis par le Bénéficiaire, à ses frais, à moins que HAROPA PORT I ROUEN ne renonce en tout ou partie à leur démolition.

HAROPA PORT I ROUEN demandera la remise des lieux en leur état primitif, notamment la réhabilitation en cas de pollution du site. A défaut par celui-ci de s'être acquitté de cette obligation dans le délai de trois mois à dater de l'expiration de la Convention d'occupation, il peut y être pourvu d'office, à ses frais et risques, par HAROPA PORT I ROUEN. La remise en état des lieux n'ouvre droit à aucune indemnité pour le Bénéficiaire.

Dans ce dernier cas les ouvrages, constructions et installations réalisés par le Bénéficiaire dont le maintien à l'issue du titre d'occupation a été accepté deviennent de plein droit et gratuitement la propriété de HAROPA PORT I ROUEN, francs et quittes de tous privilèges et hypothèques.

Article 14 - Impôts et taxes

Le Bénéficiaire supporte tous les frais inhérents au présent titre ainsi que tous les impôts fonciers, taxes et redevances de toute nature, auxquels sont ou pourraient être assujettis les biens faisant l'objet de cette convention.

Il s'acquitte en outre s'il y a lieu, sous sa responsabilité et dans les délais prévus, de la déclaration de constructions nouvelles prévue par le code général des impôts.

Les frais occasionnés par l'Autorisation et ceux qui en seront la suite ou la conséquence sont à la charge du Bénéficiaire.

Article 15 - Conditions générales de l'occupation

Si une contradiction apparaît entre la présente convention et un texte de portée légale ou réglementaire applicable au domaine public de HAROPA PORT I ROUEN, ce dernier prévaut. En cas de contradiction entre le cahier des charges et les stipulations de la présente convention, ces dernières prévalent.

Tous les documents annexés aux Conventions ont valeur contractuelle.

Article 16 – Dommages et droits des tiers

Les droits des tiers seront et demeureront expressément réservés.

Le Bénéficiaire sera responsable de tout dommage causé par les travaux de réhabilitation, d'exploitation ou d'enlèvement des aménagements réalisés.

Cette responsabilité jouera tant vis à vis de HAROPA PORT I ROUEN pour les dégâts notamment causés aux ouvrages de voirie, réseaux et aménagements divers exécutés par HAROPA PORT I ROUEN que vis à vis des tiers, le titulaire de l'autorisation d'occupation temporaire ne pouvant se prévaloir de l'autorisation accordée au cas où celle-ci causerait un préjudice à un tiers.

Article 17 - Election de domicile

Pour l'entière exécution des présentes et de tout ce qui s'y attache, les parties font élection de domicile :

- La Société []
- HAROPA PORT - 71 Quai Colbert - 6600 LE HAVRE

Article 18 – Règlement des différends

En cas de différend sur l'interprétation ou l'exécution de la Convention, les Parties s'engagent à privilégier une solution amiable. Si toutefois elles ne pouvaient parvenir à un accord, elles conviennent de porter leur différend à la connaissance du Tribunal Administratif de Rouen.

Le Bénéficiaire

Fait en deux exemplaires,
A Rouen, le

Le Directeur de HAROPA PORT