

**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-MARTIME DE L'AXE SEINE
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 : Seine-Maritime

Commune : Rouen

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
1 procès-verbal d'état des lieux d'entrée en jouissance (sera annexé ultérieurement)
1 Fiche ERRIAL pour chaque foncier
1 étude faune flore (sera annexée ultérieurement)
1 diagnostic état 0 de pollution (sera annexé ultérieurement)
1 plan des réseaux

.../...

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 ».

Commenté [LJ1]: Les éléments surlignés en jaune sont à compléter par le candidat

- 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

HAROPA PORT | ROUEN dispose d'un terrain d'assiette d'environ 13 300 m² comprenant trois emprises non contigües (de part et d'autre de la voirie centrale de desserte du terre-plein
.../...

et du silo céréalier de la presqu'île Elie) et d'un troisième foncier se situant plus en aval en bord à quai amont du Quai Rouen-Quevilly. Cette triple emprise foncière disponible se situant au cœur de la zone industrialo-portuaire (ZIP) amont de Rouen, sur la commune de Rouen en rive gauche.

Ce site bénéficie d'une localisation privilégiée, au cœur d'un écosystème industrialo-portuaire dense et permettant une exploitation multimodale.

Conformément à sa stratégie de développement des infrastructures présentes et compte tenu des caractéristiques exceptionnelles du site en termes de conditions d'accès et de synergies potentielles avec les acteurs en place, HAROPA PORT | ROUEN envisage que ces terrains soient consacrés à l'implantation d'une activité principalement agro-industrielle.

Ainsi, HAROPA PORT | Rouen a lancé un appel à projets en date du [] en vue l'implantation d'une ou plusieurs activité(s) principalement agro-industrielle(s).

Après analyse des candidatures, l'offre de la société [] a été retenue.

Article 1^{er} - Objet de la convention

Le Bénéficiaire est autorisé à occuper un terrain, d'une superficie de [] m² situé sur la commune de Rouen, tel que délimité au plan annexé à la présente convention.

Cette superficie pourra évoluer suivant la réalisation du bornage contradictoire à charge du Bénéficiaire. Ainsi, un avenant à la convention d'occupation temporaire sera établi.

L'autorisation d'occupation temporaire est consentie en vue d'y exercer les activités suivantes :

...

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 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 [].

La durée a été déterminée en fonction de l'investissement total prévisionnel à réaliser par le Bénéficiaire visé à l'article 4.

Afin de s'assurer de la bonne exécution du plan d'investissement, HAROPA PORT | ROUEN se réserve le droit de requérir auprès du Bénéficiaire, toute pièce documentaire justifiant la réalisation effective des investissements visés à l'article 4 liés à la présente convention, depuis sa date de prise d'effet.

.../...

Article 3 – Caractère personnel de l'autorisation

La convention étant conclue « intuitu personae » le Bénéficiaire s'engage expressément à assurer personnellement les obligations qui en découlent.

En conséquence, sous réserve des stipulations des articles 4.2 et 14 et dans le respect de la réglementation en vigueur, toute cession du titre devra faire l'objet d'une information préalable auprès de HAROPA PORT | ROUEN pour y obtenir son agrément. Celui-ci pourra s'y opposer pour des raisons d'intérêt général liées à la gestion du domaine public portuaire, ou encore si le tiers présenté ne présente pas les garanties suffisantes pour prétendre à la reprise du titre. Ce refus, dûment motivé dans le courrier d'opposition lui-même, sera formulé dans un délai d'un mois franc à compter de la réception du courrier d'information. Au-delà de ce délai, l'acceptation du transfert sera tacite.

Article 4 – Ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier

4.1. Pour l'exercice de son activité visée à l'article 1, le Bénéficiaire est autorisé à réaliser conformément à son projet tel que retenu par HAROPA PORT | ROUEN :

...

	Prix en k€
	XXX € HT

Le montant des investissements pour ces ouvrages, constructions ou installations de caractère immobilier est évalué à XXX € HT (valeur 2026).

4.2. Constitution de droits réels au profit du Bénéficiaire

Le Bénéficiaire a un droit réel sur les ouvrages, constructions et installations qu'il réalise tels que décrits à l'article 4.1. Il exerce sur ceux-ci les prérogatives et obligations du propriétaire dans les conditions et les limites précisées par les articles L 2122-6 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

Le droit réel étant conféré par le titre, les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier ne peuvent être cédés ou transmis sauf agrément de HAROPA PORT | ROUEN dans le cadre de mutations entre vifs ou de fusion, absorption ou scission de sociétés, pour la durée de validité du titre restant à courir, conformément à l'article L 2122-7 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

Les droits, ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier précités peuvent être hypothéqués pour garantir les emprunts contractés par le Bénéficiaire en vue de financer la réalisation des ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier dans

.../...

les conditions prévues par l'article L 2122-8 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

Le Bénéficiaire, pour financer ces installations, pourra recourir à la conclusion d'un crédit-bail dans les conditions prévues par l'article L 2122-13 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques. Dans ce cas, un avenant à la présente convention sera signé entre HAROPA PORT I ROUEN, le Bénéficiaire et le crédit-bailleur.

Article 5 – Mise à disposition du terrain

5.1. Conditions générales de mise à disposition des emprises

Le Bénéficiaire prend les lieux mis à sa disposition dans le cadre de la présente convention dans leur état au jour de son entrée en jouissance et ne peut exiger aucune remise en état, ni exercer aucun recours contre HAROPA PORT I ROUEN, ni réclamer aucune indemnité ni réduction de loyer pour quelque cause que ce soit.

Un procès-verbal constatant l'état des lieux hors sous-sol sera établi par constat de l'huissier mandaté par HAROPA PORT I ROUEN et annexé à la présente convention lors de l'entrée en jouissance ainsi qu'à l'issue de la convention.

HAROPA PORT I ROUEN décline toute responsabilité en cas d'accidents ou de détériorations pouvant se produire du fait d'une surcharge du sol, et plus généralement, en cas de dommages corporels ou matériels, y compris les vols, pouvant trouver leur source dans l'occupation des installations par le Bénéficiaire ou dans l'exercice de son activité, que ces dommages soient causés au Bénéficiaire, à ses préposés ou à des tiers.

Le Bénéficiaire devra, pendant toute la durée de l'occupation, maintenir les lieux et installations mis à sa disposition en bon état d'entretien et de propreté compte tenu de leur âge et de leur destination.

5.2. Conditions particulières

A compléter sur demande du Bénéficiaire.

5.3. Etudes

5.3.1. Diagnostic faune-flore

Un diagnostic faune-flore réalisé par HAROPA PORT I ROUEN sera transmis au Bénéficiaire et annexé à la présente convention.

5.3.2. Etudes complémentaires

Toutes études éventuellement complémentaires seront réalisées par le Bénéficiaire à ses frais.

.../...

5.4. Réseaux et servitudes

Le Bénéficiaire est informé qu'il existe sur les dépendances et à la connaissance de HAROPA PORT | ROUEN, la liste non exhaustive et non limitative des réseaux représentés sur les plans joints à la présente convention à titre informatif (Annexe).

Il pourrait exister sur les dépendances mises à disposition d'autres liaisons souterraines et/ou aériennes qui font l'objet de servitudes au profit des propriétaires de réseaux.

Il est rigoureusement interdit au Bénéficiaire de construire sur le tracé des réseaux et/ou canalisations présents sur les dépendances mises à disposition sans l'autorisation écrite du propriétaire desdits réseaux et/ou canalisations.

Il incombe au Bénéficiaire de se rapprocher des propriétaires des réseaux et/ou canalisations éventuels afin de définir d'un commun accord les modalités pratiques d'accès aux dépendances et les modalités financières en cas de préjudice subi par le Bénéficiaire du fait de cet accès.

5.5. Etat des risques et pollutions

La loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages a créé une obligation d'information du locataire de tout bien immobilier (bâti et non bâti) situé dans un périmètre de prévention des risques majeurs.

Dans chaque département, le Préfet doit arrêter la liste des communes concernées et établir pour chacune d'entre elles un dossier précisant une délimitation des zones exposées et la nature des risques pris en compte.

La liste des communes où s'applique l'obligation d'annexer un état des risques technologiques et naturels à tout contrat de location a été établie pour le département de la Seine-Maritime au terme d'un arrêté préfectoral []. Il en résulte que cette obligation est applicable à la commune de [].

L'état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires prescrit par la loi susvisée, codifiée aux articles L 125-5 et R 125-26 du Code de l'Environnement, est annexé à la présente convention.

Article 6 – Etat du sol et du sous-sol

6.1. Etudes de pollution des sols

Le Bénéficiaire a d'ores et déjà connaissance qu'une étude de pollution des sols (annexe) a été réalisée par HAROPA PORT | ROUEN en novembre 2023 et que celle-ci servira d'état de référence 0.

.../...

Durant la durée de la convention, le Bénéficiaire sera réputé seul responsable des conséquences que son activité pourrait entraîner sur l'environnement, notamment en termes de pollution du sol et du sous-sol.

6.2. Caractérisation de la compatibilité ou incompatibilité de l'état du sol et du sous-sol

La compatibilité ou l'incompatibilité de l'état du sol et du sous-sol (pollution, réseau non connu, pyrotechnie, géotechnie, etc.) avec l'usage projeté des dépendances sera caractérisée à l'issue d'une évaluation quantitative de risques sanitaires (EQRS). L'usage projeté des dépendances s'entend comme l'usage des dépendances par le Bénéficiaire en phase exploitation.

L'étude EQRS sera réalisée sous maîtrise d'ouvrage et aux frais du Bénéficiaire et établie conformément à la méthodologie définie dans la note en date du 19 avril 2017 relative aux sites et sols pollués – Mise à jour des textes méthodologiques de gestion des sites et sols pollués de 2007 du Ministère de l'Environnement, de l'Energie et de la Mer, en charge des relations internationales sur le climat ; et aux exigences et préconisations de la norme NF X31-620 ou tout autre texte ou norme qui s'y substituerait. Elle sera réalisée par une entreprise dont le capital n'est pas détenu directement et/ou indirectement par le Bénéficiaire.

Le Bénéficiaire fournira cette EQRS, ainsi que les autres études relatives à l'état du sol et du sous-sol, à HAROPA PORT | ROUEN au plus tard le [REDACTED].

Dans l'attente des résultats de l'EQRS susvisée, le Bénéficiaire fera son affaire du stockage des éventuelles pollutions, sur les dépendances, en attente, le cas échéant, d'évacuation en filière de traitement.

6.2.1. Etat des sols compatible avec l'usage projeté des dépendances

Le Bénéficiaire est seul responsable de la gestion des découvertes de toute nature maintenant un état des sols compatible avec son projet. Il prend donc en charge matériellement et financièrement leur gestion et notamment, le cas échéant, l'évacuation des pollutions en filière spécialisée.

Le cas échéant, le Bénéficiaire devra transmettre sans délai à HAROPA PORT | ROUEN les Bordereaux de Suivi des Déchets (BSD) relatifs à ces pollutions.

6.2.2. Etat des sols incompatible avec l'usage projeté des dépendances

HAROPA PORT | ROUEN prendra en charge matériellement et financièrement les découvertes de toute nature déclarées à HAROPA PORT | ROUEN au plus tard le [REDACTED] et caractérisées comme incompatibles avec l'usage projeté des dépendances dans la limite d'un an de redevance en pleine exploitation, toutes découvertes confondues.

.../...

6.3. Clause résolutoire relative à l'état du sol et du sous-sol

En cas d'une telle découverte qui remettrait en cause l'équilibre financier du projet du Bénéficiaire, ce qu'il devra prouver, les parties se rencontreront afin d'échanger sur les conséquences économiques associées et de trouver un consensus la réalisation du projet du Bénéficiaire.

Toutefois, si aucune solution propre à rétablir cet équilibre ne peut être trouvée (notamment par l'adaptation du projet du Bénéficiaire) à l'issue de ces échanges, le Bénéficiaire aura la faculté, uniquement durant la phase d'étude, de procéder à la résiliation de la présente convention. La résiliation sera alors effective dans un délai d'un (1) mois à compter de la notification (matérialisée par la première présentation au destinataire) par le Bénéficiaire de sa volonté de résilier la présente convention par lettre recommandée avec accusé réception.

Dans l'hypothèse d'une telle résiliation, aucune des parties ne pourra prétendre à une indemnisation de quelque nature que ce soit de la part de l'autre partie.

6.4. 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 7 – Travaux de déblais – Gestion des déchets

Le Bénéficiaire est seul responsable de la gestion des terres inertes et non inertes ne constituant pas une pollution au sens de la réglementation relative aux sites et sols pollués mais un déchet au sens du code de l'environnement qui seraient excavées lors de travaux réalisés sur les dépendances. Le cas échéant, l'élimination de ces terres inertes et non inertes en filière spécialisée est donc prise en charge matériellement et financièrement par lui.

Le Bénéficiaire devra transmettre à HAROPA PORT | ROUEN sans délai les Bordereaux de Suivi des Déchets (BSD) relatifs à ces terres inertes et non inertes.

Article 8 - Conditions de réalisation des travaux par le Bénéficiaire

Le Bénéficiaire ne peut établir sur le domaine public de HAROPA PORT | ROUEN, que les ouvrages, constructions ou installations de caractère immobilier préalablement autorisés par HAROPA PORT | ROUEN dont il devra transmettre pour avis les autorisations administratives (notamment le permis de construire...etc.).

.../...

Ainsi, le Bénéficiaire s'engage à soumettre à l'agrément de HAROPA PORT | ROUEN et sans que cet agrément puisse en aucune manière engager la responsabilité de celui-ci, les projets de travaux de toute nature qu'il est envisagé de réaliser par envoi d'un avant-projet sommaire à HAROPA PORT | ROUEN.

Ainsi, et sous réserve des stipulations de l'article 1, tout modificatif ou additif au projet initial devra au préalable être porté à la connaissance de HAROPA PORT | ROUEN pour agrément, sans que cet agrément puisse en aucune manière engager la responsabilité de celui-ci.

Le Bénéficiaire sera tenu de faire connaître à HAROPA PORT | ROUEN, au moins quinze jours à l'avance, l'époque à laquelle il envisage d'entreprendre les travaux qu'il a été autorisé à effectuer.

Préalablement au début des travaux, le Bénéficiaire devra obtenir les autorisations administratives nécessaires imposées notamment par les réglementations et notamment celles du Code de l'Urbanisme et du code l'Environnement.

Le Bénéficiaire s'engage à commencer les travaux dans un délai de 6 mois à compter de la date de l'obtention du permis de construire définitif et des différentes autorisations administratives, purgés de tous recours et **au plus tard []**. Les conditions de non-exécution de la présente obligation sont décrites à l'article 13.3 de la présente convention.

Les ouvrages édifiés en violation des prescriptions du présent article, devront être démolis par les soins du Bénéficiaire à ses frais, risques et périls, après mise en demeure adressée par HAROPA PORT | ROUEN.

Article 9 - Conditions générales d'occupation

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 10 - 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.

Article 11 – Cas particulier des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

Lorsque l'activité autorisée par la Convention est soumise à la législation relative aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, le Bénéficiaire doit communiquer à HAROPA PORT Rouen :

- en temps utile, le dossier complet pour avis à HAROPA PORT I ROUEN avant dépôt officiel en Préfecture ;
- avant tout commencement d'exploitation de l'Installation Classée, le récépissé de déclaration, d'enregistrement ou l'arrêté d'autorisation d'exploiter délivré par la Préfecture, ainsi que, tout au long de la Convention, tout document s'y rapportant.

Par ailleurs, le Bénéficiaire s'engage à veiller à ce que les périmètres de danger générés par son ICPE restent bien à l'intérieur du périmètre de la convention et qu'ils n'entravent pas l'exploitation des autres installations situées à proximité. Dans l'hypothèse où les périmètres de danger générés par l'ICPE dépasseraient les limites des surfaces mises à disposition, les surfaces complémentaires impactées seront automatiquement et intégralement intégrées à la présente convention selon les modalités décrites à l'article 15.2. ci-dessous, sans qu'aucune réclamation ne puisse être émise par le Bénéficiaire à l'encontre de HAROPA PORT | Rouen.

Article 12 - 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 [] € à [] € ;
 - o sa responsabilité environnementale de [] € à [] €.

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 13 – Clauses résolutoires liées aux obligations relatives à la réalisation du projet de construction

13.1 - Absence de dépôt des demandes d'autorisations administratives

Le Bénéficiaire s'engage à déposer les demandes d'autorisations administratives requises au plus tard dans un délai de douze (12) mois à compter de la date de prise d'effet de la présente convention.

Le Bénéficiaire adressera à HAROPA PORT I ROUEN, par lettre recommandée avec accusé de réception, un récépissé de dépôt de ses demandes d'autorisations administratives.

En cas d'inexécution de cette obligation, HAROPA PORT I ROUEN adressera au bénéficiaire une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception lui enjoignant de transmettre ledit récépissé de dépôt. A défaut d'exécution par le Bénéficiaire de son obligation dans le délai d'un (1) mois à compter de la date de réception (matérialisée par la première présentation au destinataire) de cette mise en demeure, la présente convention sera résiliée de plein droit.

Aucune indemnité ne pourra être demandée à HAROPA PORT I ROUEN par le Bénéficiaire à ce titre.

.../...

Par ailleurs, le préjudice subi par HAROPA PORT I ROUEN du fait de la résiliation de la présente convention donnera droit à indemnité. Cette indemnité est définie à l'article 13.4.

13.2 - Défaut d'obtention des autorisations administratives

La présente convention sera résiliée de plein droit dans l'hypothèse d'un dépôt dûment enregistré dans le délai de douze mois susvisé et suivi :

- D'un refus de délivrance de l'autorisation par l'autorité compétente
- D'une annulation de ladite autorisation suite à un recours administratif ou recours de tiers,
- D'une absence d'obtention de l'autorisation dans un délai de dix-huit mois à compter du dépôt du dossier de demande, sauf à ce que le Bénéficiaire prouve qu'il a effectué toute diligence afin d'obtenir ladite autorisation. Le délai d'obtention de l'autorisation pourra alors être prorogé après accord du GPMFAS.

Le Bénéficiaire adressera sans délai à HAROPA PORT I ROUEN, par lettre recommandée avec accusé de réception, en fonction du cas d'espèce :

- Une copie de la décision de refus de délivrance de l'autorité compétente ;
- Un certificat attestant le refus tacite de l'autorité compétente,
- Ou la décision d'annulation de l'autorisation suite à un recours contre cette dernière.

La résiliation sera alors effective dans un délai d'un mois à compter de la notification (matérialisée par la première présentation au destinataire) par HAROPA PORT I ROUEN ou par le Bénéficiaire de sa volonté de résilier le présent contrat par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans toutes les hypothèses, aucune indemnité ne pourra être demandée à HAROPA PORT I ROUEN par le bénéficiaire à ce titre.

De la même façon, aucune indemnité ne pourra être demandée au Bénéficiaire par HAROPA PORT I ROUEN à ce titre si le Bénéficiaire apporte la preuve par tous moyens qu'il a effectué toute diligence afin d'obtenir ladite autorisation. Dans ce dernier cas et si le Bénéficiaire a acquitté par avance la redevance domaniale, un remboursement s'effectuera au prorata du temps restant à courir à l'issue du délai d'un mois à compter de la notification de la décision d'appliquer la présente clause résolutoire.

Dans l'hypothèse où cette preuve ferait défaut, le préjudice subi par HAROPA PORT I ROUEN du fait de la résiliation de la présente convention donnera droit à indemnité. Cette indemnité est définie à l'article 13.4 de la présente convention.

13.3 - Engagement de construction

Le Bénéficiaire s'engage à débiter la construction au plus tard [] mois après l'obtention de l'autorisation environnementale et de toutes les autorisations afférentes au projet. Le Bénéficiaire adressera à cet effet sans délai à HAROPA PORT I ROUEN, par lettre

.../...

recommandée avec accusé de réception, une attestation sur l'honneur précisant la date de début des constructions.

En cas d'inexécution de cette obligation, HAROPA PORT I ROUEN adressera au Bénéficiaire une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception lui enjoignant de débiter la construction. A défaut d'exécution par le Bénéficiaire de son obligation dans le délai d'un mois à compter de la date de réception (matérialisée par la première présentation au destinataire) de cette mise en demeure, la présente convention sera résiliée de plein droit, par dérogation au délai de préavis de résiliation déterminé au cahier des charges annexé.

Aucune indemnité ne pourra être demandée à HAROPA PORT I ROUEN par le Bénéficiaire à ce titre.

Le préjudice subi par HAROPA PORT I ROUEN du fait de la résiliation de la présente convention donnera droit à indemnité. Cette indemnité est définie à l'article 13.4 de la présente convention.

13.4 - Indemnités

Il est convenu entre HAROPA PORT I ROUEN et le Bénéficiaire que toute résiliation de la présente convention intervenant au titre de l'article 13, sauf dans l'hypothèse mentionnée à l'article 13.2 où le Bénéficiaire a apporté la preuve qu'il a effectué toute diligence pour obtenir les autorisations administratives, donnera droit au versement des indemnités suivantes en faveur de HAROPA PORT I ROUEN au titre du préjudice subi :

- a) Indemnisation au titre des frais liés à l'entretien des dépendances mises à disposition pendant douze (12) mois à compter de la résiliation effective de la présente convention

Il sera versé à HAROPA PORT I ROUEN une indemnité de 1 600 euros hors taxes minimum par hectare (montant exprimé en valeur 2026 et indexé sur l'ILAT) dont le montant réel devra être justifié par HAROPA PORT I ROUEN.

- b) Indemnisation au titre de la vacance des dépendances pendant la période de recommercialisation

Il sera versé à HAROPA PORT I ROUEN une indemnité calculée comme suit : douze (12) mois de la redevance domaniale.

Article 14 - 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 15 – Cession de droits

Toute cession volontaire ou forcée des droits résultants de la convention ne peut se faire que dans le respect du CGPPP et en particulier des obligations relatives à la publicité et/ou concurrence, 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.

Toute cession du présent titre donnera lieu au versement par le Bénéficiaire cédant d'un intéressement aux bénéfices calculé sur le montant de la cession et dont les modalités seront négociées en amont de ladite cession. Il consistera en un pourcentage de la différence entre le prix de cession et le coût de construction majoré des frais directs et indirects liés à ladite construction.

Article 16 – Redevance

16.1 Modalités de la redevance domaniale

La présente autorisation est consentie moyennant une redevance annuelle payable annuellement, selon le barème en vigueur, que le Bénéficiaire s'oblige à verser d'avance dans la caisse de l'Agent Comptable de HAROPA PORT I ROUEN par virement au Trésor Public, compte n° 10071 – 76000 – 00001001232 - 08 ouvert au nom de GP FLUVIO-MARITIME AXE SEINE 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 2026, 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 :

- 6,487 € HT/an/m² (valeur 2026) sur la base de [] m² de terrain/terre-plein/plan d'eau mis à disposition du Bénéficiaire ;

16.2. Redevance afférente aux surfaces complémentaires

Dans l'hypothèse où les périmètres de danger générés par l'ICPE dépasseraient les limites des surfaces mises à disposition, les surfaces complémentaires impactées et rendues inexploitablement seront automatiquement et intégralement intégrées à la présente convention selon les modalités suivantes :

- 6,487 € H.T./m²/an (valeur 2026) sur la base des m² supplémentaires.

.../...

16.3. Redevance travaux

Dans l'hypothèse où le candidat solliciterait auprès de HAROPA PORT | ROUEN la réalisation de travaux spécifiques, une redevance travaux pourrait être mise en place selon les modalités tarifaires à définir conjointement entre les parties.

16.4. Redevance complémentaire

Le candidat devra proposer :

- Un ou plusieurs seuils pour l'application de la redevance complémentaire,
- Eventuellement un seuil de déclenchement du mécanisme de la redevance complémentaire,
- Une quantité en pourcentage ou un montant en Euros pour chaque seuil,
- Le candidat devra définir la méthode de calcul de l'indicateur ainsi que les pièces justificatives, qui seront fournies pour le calcul de la redevance complémentaire.

16.5. Terme variable lié au report modal

En cas de massification des flux opérée par le Bénéficiaire, la redevance domaniale pourra faire l'objet d'une mesure incitative permettant au Bénéficiaire développer notamment des trafics par la voie d'eau (modalités à définir entre les parties)

16.6 Modalités particulières de facturation

Afin d'accompagner le Bénéficiaire dans la montée en puissance de son activité, il est convenu une progressivité de la redevance de base comprise entre 10% et 100% de la redevance de base sur 5 années.

	Période 1	Période 2	...	Période N
Période	Faisabilité et permitting	Construction		Exploitation commerciale
Pourcentage applicable				100%
Définition de la période				AA compter de la fin de la période 2 et au plus tard en 2029 et jusqu'au terme de la convention.

16.6. 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 | 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.

16.7. 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 17 – Retrait de la Convention pour inexécution des clauses et conditions du titre

17.1. 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.

.../...

17.2. 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 18 - 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 19 - 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 20 - Probité et lutte contre la corruption**20.1. Principe général**

Le Bénéficiaire s'engage à faire preuve, dans le cadre de l'exécution de sa convention d'occupation du domaine public/privé portuaire, de la plus stricte probité. Il s'interdit tout acte de corruption, de trafic d'influence, de favoritisme, de prise illégale d'intérêts, de détournement de fonds publics ou de fraude, au sens des dispositions des articles 432-10 à 432-17, 433-1, 433-2 et 445-1 et suivants du code pénal.

Il s'engage, en outre, à respecter les règles de déontologie et d'intégrité applicables dans les relations avec HAROPA PORT | ROUEN et les autres usagers du domaine public/privé.

20.2. Obligations du Bénéficiaire

Le Bénéficiaire déclare avoir obtenu la présente autorisation d'occupation du domaine public/privé sans avoir offert, promis, sollicité ou reçu, directement ou indirectement, aucun avantage ou bénéfice illicite.

Il s'engage à ne pas recourir à de tels procédés, dans le cadre de l'exécution de sa convention d'occupation du domaine public/privé, des éventuels renouvellements ou sous-occupations.

Le Bénéficiaire veille à ce que ses dirigeants, salariés, mandataires, sous-traitants, fournisseurs ou partenaires agissant pour son compte respectent les mêmes obligations.

20.3. Information et transparence

Le Bénéficiaire informe sans délai HAROPA PORT | ROUEN de tout fait, plainte, enquête, poursuite ou condamnation en lien avec des infractions de corruption ou de manquement à la probité dont il aurait connaissance. Le Bénéficiaire déclare ainsi que ni lui, ni l'un de ses salariés ou dirigeants, n'ont fait l'objet de condamnations judiciaires définitives pour un motif d'atteinte à la probité sur les dix (10) dernières années.

Sur demande de HAROPA PORT | ROUEN, le Bénéficiaire communique toute information utile à la vérification du respect des obligations du présent article.

Le Bénéficiaire s'engage à coopérer pleinement et à fournir tous documents ou explications nécessaires à cet effet.

En outre, le Bénéficiaire s'engage à informer et sensibiliser ses salariés à la prévention et à la détection de la corruption et des atteintes à la probité, et plus particulièrement aux dispositions prévues dans le code de conduite anticorruption de HAROPA PORT | ROUEN (document consultable sur le site internet de HAROPA PORT ou sur simple demande) pour ce qui concerne les dirigeants, salariés, mandataires, sous-traitants, fournisseurs ou partenaires agissant pour son compte et qui participent l'exécution de la convention d'occupation du domaine privé/public.

.../...

20.4. Sanction et résiliation

Tout manquement grave ou répété aux obligations prévues par la présente clause, tout acte de corruption, de fraude, de trafic d'influence ou tout autre manquement à la probité, qu'il soit établi judiciairement ou constaté par HAROPA PORT | ROUEN après procédure contradictoire, constitue un motif de résiliation de plein droit de la présente convention, sans préavis ni indemnité au profit du Bénéficiaire.

Cette résiliation intervient sans préjudice des poursuites pénales qui pourraient être engagées ni des dommages et intérêts susceptibles d'être réclamés par HAROPA PORT | ROUEN pour le préjudice subi.

Article 21 - Sort des installations à l'issue de la Convention

21.1. A l'issue de la convention pour quelque cause que ce soit, le Bénéficiaire devra procéder à l'enlèvement des installations qui auront été réalisées sur la parcelle affectée, 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 [] 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 | ROUEN. La remise en état des lieux n'ouvre droit à aucune indemnité pour le Bénéficiaire.

21.2. Par exception au 21.1 ci-avant, si HAROPA PORT | ROUEN accepte que les installations ne soient pas enlevées, celles-ci seront incorporées au domaine public sans que HAROPA PORT | ROUEN soit tenue au versement d'une indemnité.

21.3. A l'issue de la convention, pour quel qu'en soit la cause, un nouvel audit de pollution sol, pris en charge financièrement par le Bénéficiaire, sera réalisé contradictoirement par un cabinet indépendant, choisi d'un commun accord entre les parties, sur la base de l'état des lieux initial, réputé représentatif de l'état zéro de pollution initiale du site.

Le Bénéficiaire sera réputé responsable de l'accroissement éventuel de la pollution initiale telle que constatée par ce nouvel audit de sortie, sauf preuve contraire rapportée par le Bénéficiaire.

21.4. Un procès-verbal constatant l'état des lieux hors sous-sol sera établi contradictoirement entre les Parties à l'issue de la convention.

Article 21 - 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 23 - 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 24 – Publicité foncière

La présente convention étant constitutive de droits réels, elle devra être dressée par acte notarié et publiée au service de la publicité foncière, en application des règles relatives à la publicité foncière.

En cas de résiliation anticipée du titre d'occupation, pour quelque motif que ce soit, un acte authentique en constate le retrait ainsi que la mainlevée des hypothèques.

Tous les frais d'acte relatifs à l'établissement, à la modification, au transfert et/ou au retrait du titre d'occupation sont à la charge du Bénéficiaire, dont notamment :

- les frais liés à la constitution, à l'enregistrement ou à la publication au service de la publicité foncière des actes authentiques ;
- les frais liés à la cession, à la transmission ou au retrait soit du titre d'occupation soit des droits réels immobiliers objets du titre ;
- les frais liés à la constitution ou à la mainlevée d'hypothèques.

Tous les frais nécessaires à l'accomplissement de ces formalités sont directement acquittés par le Bénéficiaire.

Article 25 – 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 26 - 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 | ROUEN – 34 boulevard de Boisguilbert – BP 4075 – 76022 ROUEN Cedex 3

Article 27 – 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 | ROUEN

.../...