

PROJET DE CONVENTION

***A TITRE INFORMATIF NE DOIT PAS ÊTRE SIGNÉE LORS
DE LA REMISE DU PROJET***

SELECTION PREALABLE A LA DELIVRANCE
D'UN TITRE D'OCCUPATION TEMPORAIRE
DU DOMAINE PUBLIC

-

LOCAL N°4
Situé 2 bis allée du Brick
17 200 ROYAN



SYNDICAT MIXTE PORTUAIRE
ESTUAIRE ROYAN
Océan LA PALMYRE

SYNDICAT MIXTE PORTUAIRE ESTUAIRE ROYAN Océan LA PALMYRE

1, rue de la Vieille Jetée

17200 ROYAN

TABLE DES MATIERES

PRÉAMBULE.....	5
chapitre 1 : Périmètre de la convention.....	5
Article 1— Objet de la convention	5
Article 2 — Caractère personnelle de l'autorisation	5
Article 3 - Durée de la convention	6
Article 4 - Droits et obligations de l'Occupant	6
Article 5 – Couverture des risques divers.....	7
Article 6 – Sur la possibilité de constituer un fonds de commerce et ses conséquences.....	8
Chapitre 2 : Exécution des travaux et entretien.....	8
Article 7 – Engagement de l'Occupant dans le cadre de son projet.....	8
Article 8 – Projets d'évolution et d'exécution.....	9
Article 9 – Travaux et Entretien des ouvrages et bâtiment.....	9
Article 10 – Exécution d'office de travaux pour l'entretien des ouvrages	10
Article 11 – Frais de construction	11
Article 12 – Indemnités aux tiers	11
Article 13 – Effets du libre usage du domaine public	11
Chapitre 3 : Exploitation	11
Article 14 – Activité	11
Article 15– Nuisances	11
Article 16– Affichage - Publicité	12
Article 17 – Etalage Extérieur.....	12
Article 18 – Poubelles et entretien	12
Article 19 – Charges d'abonnements, d'électricité et d'eau.....	12
Chapitre 4 : Exécution financière du contrat.....	12
Article 20 – Redevance d'occupation domaniale	12
Article 21 – Obligations financières, impôts et taxes	14
Chapitre 5 : Contrôle du syndicat sur l'exécution du contrat.....	15
Article 22. Contrôle par le Syndicat.....	15
1. Contrôle général	15
2. Bilan des travaux	15
Article 23 - Obligation d'information de l'Occupant	15
Chapitre 6. Pénalités et sanctions.....	16
Article 24 - Pénalités.....	16

Article 25 - Mise en œuvre des pénalités	Erreur ! Signet non défini.
Chapitre 7 – Résiliation du contrat.....	17
Article 26 – Demande de résiliation par l’occupant.....	17
Article 27 - Résiliation pour motif d’intérêt général.....	18
Article 28 - Résiliation pour absence d’exécution des travaux.....	18
Article 29 - Résiliation pour manquement de l’Occupant à ses obligations contractuelles ou règlementaires	18
Article 30 – Autres cas de résiliation à l’initiative du Syndicat.....	18
Article 31 – Effet de la résiliation	19
Chapitre 8 : Modalités de fin du contrat.....	19
Article 32 - Obligation de l’occupant en fin de contrat	19
Article 33 - Remise des documents techniques.....	19
Chapitre 9 : clauses diverses.....	20
Article 34 - Liste des annexes	20
Article 35 - Ordre de priorité des pièces du contrat.....	20
Article 36 - Notifications administratives.....	20
Article 37 - Calcul des délais	20
Article 38 - Liste des annexes	20

LA PRESENTE CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC EST CONCLUE ENTRE :

Le Syndicat Mixte portuaire Estuaire Royan Océan La Palmyre, domicilié 1 rue de la Vieille Jetée,
17200 ROYAN, représenté par son _____, Monsieur _____, autorisé aux fins des
présentes par délibération n° _____ du Comité syndical du _____,

Ci-après désigné « **le Syndicat** »,

ET

NOM, domicilié XXX, représenté par Monsieur _____, habilité à signer le présent contrat en
tant que XXX.

Ci-après désigné(e) « **l'Occupant** »,

Ensemble désignés ci-après « **les Parties** »,

PRÉAMBULE

La présente convention est régie par le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P) et la jurisprudence applicable.

CHAPITRE 1 : PERIMETRE DE LA CONVENTION

ARTICLE 1 — OBJET DE LA CONVENTION

Le Syndicat a décidé de recourir à une convention d'occupation du domaine public afin de renforcer l'animation du port et de valoriser son domaine.

La présente convention d'occupation du domaine public a été passée selon les dispositions des articles L. 2122-1-1 et L. 2122-2 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques.

Le Syndicat accorde à l'Occupant l'autorisation d'occuper le local situé sur le domaine public portuaire et pour l'activité définis ci-dessous :

Local n° 4 - 2 bis allée du Brick 17200 ROYAN	Activité autorisée : TOUTE ACTIVITE
---	-------------------------------------

Les conditions d'occupation et d'exploitation sont définies dans la présente convention.

L'Occupant prend à sa charge l'acquisition du matériel et tous les aménagements et équipements nécessaire à l'activité et en assurera le parfait entretien.

Cette convention ne prévaut pas à toute autorisation administrative actuelle ou à venir, requise pour exercer l'activité autorisé (homologation du matériel, compétence professionnelle, licence IV, etc.).

ARTICLE 2 — CARACTERE PERSONNELLE DE L'AUTORISATION

L'occupation est acquise à titre personnel, non cessible et révocable. L'Occupant dispose d'un délai de six mois à compter de la signature de la convention pour transmettre au Syndicat les statuts de l'établissement. Toute modification juridique de l'Occupant devra être portée par écrit, à la connaissance du Syndicat, et ce, dans un délai de QUINZE (15) jours calendaires de la date de survenance d'une telle modification.

La convention étant conclue « intuitu personae », l'Occupant ne pourra céder son droit né de la présente, ni sous-traiter tant à titre gratuit qu'onéreux, tout ou partie de celle-ci, sauf accord exprès du Syndicat.

L'occupant s'engage à occuper lui-même et sans discontinuité les lieux mis à sa disposition. Toute mise à disposition au profit d'un tiers quel qu'il soit, à titre onéreux ou gratuit, est rigoureusement interdite, et ce, y compris dans le cadre d'une location-gérance.

Le non-respect de cette clause entraînera l'application de pénalité définie à l'article 24 de la présente convention, et dans le cas de non-régularisation de la situation dans le délai prescrit par le Syndicat dans le courrier de mise en demeure, la résiliation immédiate et sans indemnisation de la présente convention. L'occupant pourra cependant se faire assister par un ou des personnels qualifiés nécessaires, qui seront recrutés par ses soins.

Toute cession ou apport à un tiers, à quelque titre ou sous quelque modalité que ce soit, de tout ou partie des droits résultant des présentes est également interdit(e) sous peine de résiliation immédiate et sans indemnisation du présent contrat, sauf accord exprès du Syndicat.

ARTICLE 3 - DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour une durée de QUINZE (15) ans, du 1^{er} janvier 2027 jusqu'au 31 décembre 2041 inclus.

A l'expiration de la convention, cette dernière ne pourra en aucun cas être reconduite par tacite reconduction. Elle fera l'objet d'une nouvelle mise en concurrence, conformément aux obligations légales et réglementaires en vigueur.

Ainsi, le Syndicat aura la possibilité de remettre à disposition le local objet des présentes. Dans le cas où cet établissement serait remis à disposition, l'occupant actuel aura la possibilité de candidater.

A son issue, que celle-ci résulte d'une résiliation ou de son échéance normale, aucune indemnité ne sera due à l'occupant.

ARTICLE 4 – DROITS ET OBLIGATIONS DE L'OCCUPANT

Pendant la durée de l'occupation du local objet de la présente convention, l'occupant s'engage et s'oblige sous son entière responsabilité et à ses seuls frais :

- à utiliser ces locaux dans le respect de l'ordre public, de l'hygiène et des bonnes mœurs et sans bruits excessifs pour le voisinage ;
- à respecter les consignes générales d'utilisation régissant les conditions de fonctionnement du site dont font partie les locaux mis à disposition ;
- à maintenir en bon état d'entretien et de propreté les biens mis à disposition et à ne rien faire qui puisse en accélérer l'usure normale.
- à procéder à ses frais à tous travaux d'entretien et de remise en état de toute nature, de maintenance curative et préventive de l'ouvrage remis ou réalisé ;
- à réparer ou indemniser le Syndicat pour les dégâts ou sinistres survenus aux locaux, quelle que soit leur origine ;
- à enlever à ses frais tous tags, graffitis ayant pu être réalisés sur ses installations ;
- à restituer, en fin d'occupation, les locaux mis à disposition en bon état, compte tenu d'un usage et d'un entretien normal ;
- à informer le Syndicat de tout incident, ou désordre affectant le gros œuvre de l'immeuble ;
- il devra veiller au maintien de la conformité des installations mises à disposition (réseaux et installations électriques, chauffage, etc.) et au respect des normes de sécurité ;
- A ne pratiquer aucune adjonction de quelque nature que ce soit, aucune modification (démolition ou extension), aucun percement de murs ou de parois, aucun aménagement susceptible de modifier la distribution de la structure et l'aspect initial (intérieur ou extérieur) des locaux autres que ceux présentés dans le projet annexé, sans l'autorisation préalable, expresse et écrite du Syndicat ;
- Pour les travaux autres que ceux présentés dans le cadre du projet : A recueillir l'agrément préalable du Syndicat avant toute réalisation de travaux. La demande comprendra un dossier technique des travaux envisagés ainsi qu'un calendrier de réalisation et la liste des entreprises mandatées pour intervenir avec leur attestation d'assurance de responsabilité décennale.

- A obtenir l'accord préalable du Syndicat avant toute mise en place de supports de publicité, enseignes, pré-enseignes et indications de ses activités et à respecter toute réglementation en vigueur à ce sujet.
- A effectuer, à ses frais, les déclarations nécessaires, les habilitations et autorisations à obtenir pour le fonctionnement de ses activités ; il veillera scrupuleusement au respect de la réglementation régissant les établissements du type de celui qu'il exploite dans le local mis à disposition ;
- A se soumettre aux obligations fiscales, sociales, comptables... propres à l'exercice de son activité, et/ou liées à sa nature juridique et à supporter toutes les charges et conséquences, fiscales et autres, afférentes aux activités exercées et à l'occupation du local et notamment la taxe foncière qui sera à la charge de l'occupant ;
- A respecter les dispositions relatives aux établissements recevant du public notamment en termes de sécurité et d'accessibilité ; il s'assurera plus particulièrement de la conformité de son établissement aux normes d'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- A prendre toutes dispositions pour prévenir les risques d'incendie et de panique (art. R. 123-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation), s'agissant d'un établissement recevant du public. Il veillera à respecter lui-même les règles de sécurité et à les faire respecter par les personnes dont il est responsable, ainsi que ses clients, fournisseurs, prestataires,
- A s'assurer en permanence du bon fonctionnement des portes et des accès ayant vocation d'issue de secours. Aucun matériel, mobilier ou autre objet, ne pourra être entreposé ou gêner l'accès ou l'utilisation des issues de secours.
- L'Occupant s'engage à respecter toutes les prescriptions édictées par la ville de Royan et/ou la Communauté d'agglomération Royan Atlantique en matière de stockage et d'évacuation des déchets.

ARTICLE 5 – COUVERTURE DES RISQUES DIVERS

L'Occupant s'engage à souscrire et à maintenir en vigueur, pendant toute la durée de l'occupation, une assurance de responsabilité civile couvrant les conséquences pécuniaires de la responsabilité pouvant lui incomber du fait de ses activités, notamment en raison de la possession ou de l'exploitation de ses équipements, ainsi que de sa présence dans les lieux mis à sa disposition.

Cette assurance devra notamment couvrir les cas où la responsabilité de l'Occupant serait recherchée :

- à la suite de tout dommage corporel, matériel ou immatériel causé à des tiers ou à toute personne ;
- à la suite de tout dommage, y compris les actes de vandalisme, causé aux biens confiés, aux bâtiments, aux installations générales ou à tout bien mis à disposition appartenant au Syndicat.

L'Occupant devra également souscrire un contrat d'assurance « multirisques » comprenant notamment la garantie « recours des voisins et des tiers », assorti d'une clause de renonciation à recours à l'encontre du Syndicat et de ses assureurs.

L'Occupant devra fournir, dans un délai de QUINZE (15) jours à compter de la signature de la présente convention, les attestations d'assurance correspondantes. Il s'engage à maintenir ces assurances pendant toute la durée de l'occupation, à acquitter les primes et cotisations afférentes

et à communiquer les attestations au Syndicat au minimum une fois par an, avant le 1 mai de chaque année, et sur demande de celui-ci.

La communication des attestations d'assurance ne saurait engager la responsabilité du Syndicat dans l'hypothèse où, lors de la survenance d'un sinistre, l'étendue des garanties ou le montant des capitaux assurés s'avérerait insuffisant.

En cas de non-respect de ces obligations de transmission dans les délais impartis, l'Occupant pourra être soumis à des pénalités journalières telles que définies au Chapitre 6 de la présente convention et/ou à la résiliation de plein droit de l'autorisation, sans indemnité.

Si l'activité exercée par l'Occupant entraîne, pour le Syndicat ou pour tout tiers, l'application de surprimes d'assurance, l'Occupant s'engage à rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes.

ARTICLE 6 – SUR LA POSSIBILITE DE CONSTITUER UN FONDS DE COMMERCE ET SES CONSEQUENCES

Si aucun bail commercial ne peut donc être légalement conclu sur ce local, l'occupant pourra le cas échéant faire valoir son droit à la reconnaissance de l'existence d'un fonds de commerce dès lors qu'il pourra démontrer l'existence d'une clientèle propre à son établissement, conformément aux dispositions de l'article L 2124-32-1 du CGPPP.

Cette reconnaissance ne peut être sollicitée qu'en cours de validité d'un titre d'occupation et dans l'hypothèse d'une fin anticipée de celui-ci et non à son échéance (L.2124-33 et 34 du CGPPP). L'existence d'un fonds de commerce sur le domaine public est étroitement liée au titre d'occupation de celui-ci (temporaire, précaire et révocable) et ne peut donc pas s'étendre au-delà.

Aussi, en raison du lien entre le titre d'occupation et un fonds de commerce, la valeur d'un éventuel fonds de commerce exploité sur le domaine public, si tant est que son existence puisse être reconnue, et uniquement dans les cas visés ci-dessus, ne peut être que nulle en fin d'occupation.

Aucun bail commercial ne peut être conclu sur ce local. La reconnaissance d'un fonds de commerce n'est pas la règle mais l'exception et elle est dépendante de l'existence du contrat.

CHAPITRE 2 : EXECUTION DES TRAVAUX ET ENTRETIEN

ARTICLE 7 – ENGAGEMENT DE L'OCCUPANT DANS LE CADRE DE SON PROJET

Dans le cadre de la procédure de sélection préalable, le projet déposé par les porteurs de projet définit et précise leurs engagements, notamment en matière d'améliorations, d'aménagements et de réalisation de travaux au sein des espaces mis à disposition.

Ces propositions techniques, détaillées en **annexe 1** de la présente convention et ayant contribué au choix du porteur de projet retenu, engagent la responsabilité de l'Occupant quant à leur réalisation effective.

À ce titre, l'Occupant s'engage à mettre en œuvre, dans les délais précisés dans son projet et, en tout état de cause, à engager effectivement les travaux, aménagements et améliorations proposés, avant la fin de la deuxième année suivant la signature de la présente convention.

À défaut de respect de ces engagements dans les délais impartis, la résiliation de la présente autorisation pourra être prononcée conformément aux dispositions du **chapitre 7** de la présente convention.

Il est précisé que des **redevances préférentielles** pourront être accordées par le Syndicat au bénéfice de l'Occupant, dans les conditions strictement définies à l'**article 20-2** de la présente convention, durant les deux premières années, afin de tenir compte des contraintes liées à la mise en exploitation du site et à la réalisation des travaux.

En conséquence, il est fortement recommandé que les engagements pris par l'Occupant soient réalisés au cours de cette période.

ARTICLE 8 – PROJETS D'EVOLUTION ET D'EXECUTION

L'Occupant sera tenu de soumettre au Syndicat tous les projets d'amélioration ou de modification de tous les ouvrages et de tous les engins à installer. Ces projets devront comprendre les plans, dessins, devis estimatifs, mémoires explicatifs pour déterminer complètement les changements apportés.

Tous les ouvrages seront exécutés, conformément aux projets annexés, en matériaux de bonne qualité mis en œuvre suivant les règles de l'art.

En cas de désordre constaté sur les ouvrages mis à disposition et/ ou réalisés totalement ou partiellement par l'Occupant, sa responsabilité sera présumée. L'Occupant ne pourra pas solliciter d'indemnisation du Syndicat.

ARTICLE 9 – TRAVAUX ET ENTRETIEN DES OUVRAGES ET BATIMENT

L'Occupant accepte les installations dans l'état où elles se trouvent au jour de son entrée en jouissance. En conséquence, il ne pourra, pendant toute la durée de la présente autorisation, exiger aucune remise en état ni exercer un quelconque recours à l'encontre du Syndicat à ce titre.

Toute modification structurelle, ainsi que tous travaux, embellissements, améliorations ou installations non prévues dans le projet accepté par le Syndicat, notamment extérieurs, ne pourront être réalisés par l'Occupant qu'après obtention de l'autorisation préalable et écrite du Syndicat.

Les installations et travaux réalisés devront satisfaire à l'ensemble des normes en vigueur et être strictement conformes aux dispositions réglementaires applicables. L'ensemble des coûts afférents aux travaux, embellissements, améliorations, installations supplémentaires, ainsi qu'aux procédures administratives et dossiers réglementaires nécessaires, est à la charge exclusive de l'Occupant.

Toutes les installations et améliorations réalisées par l'Occupant deviendront, à l'expiration de la présente autorisation, pour quelque cause et à quelque date que ce soit, la propriété du Syndicat, sans qu'aucune indemnité ne soit due par celui-ci. Le Syndicat se réserve toutefois le droit, y compris lorsque les travaux ont été autorisés, d'exiger la remise en état des lieux dans leur état initial, aux frais exclusifs de l'Occupant.

L'Occupant ne pourra supprimer ou modifier les travaux et améliorations régulièrement exécutés sans l'accord préalable et écrit du Syndicat.

Dans le cadre de la réalisation de travaux ou de tout autre aménagement effectué par l'Occupant pendant la durée de l'occupation, quelle qu'en soit l'importance ou la durée, l'Occupant ne pourra prétendre à aucune indemnité ni à aucune réduction ou suspension de la redevance, sauf stipulation contraire expressément prévue dans la présente autorisation.

Les ouvrages, matériels et équipements utilisés dans le cadre de l'exploitation devront être entretenus en bon état par l'Occupant, afin de garantir leur bon fonctionnement et leur pérennité.

L'Occupant prendra toutes les mesures nécessaires pour maintenir en bon état de propreté les installations, les équipements ainsi que leurs abords.

Les travaux de gros entretien, d'entretien courant, de maintenance et de renouvellement comprennent l'ensemble des opérations nécessaires pour assurer en permanence la conservation des bâtiments et des installations, garantir leur pérennité, prévenir tout vieillissement anormal des équipements et des locaux visés au présent contrat, et assurer la continuité du service public.

A titre d'illustration, l'Occupant sera responsable notamment, à ses frais, du maintien en bon état de la toiture, de la tuyauterie, des portes et fenêtres, de tous les réseaux et de tous travaux permettant la conservation de l'intégrité du bâtiment et espaces extérieurs mis à disposition.

Les travaux et réparations à la charge de l'Occupant ne se limitent donc pas aux réparations locatives et travaux d'entretien courant tels que définis par l'article 1 du décret n° 87-712 du 26 août 1987.

Ces travaux comprennent également toutes les opérations de nettoyage permettant de garantir l'hygiène, la propreté et l'esthétique des installations, et devra prévoir leur remplacement rapide dans le cas de dégradations, actes de vandalisme, vol ou cause naturelle (gel, tempête), leur intégration visuelle et une optimisation des règles sanitaires, d'hygiène et de sécurité.

Et enfin, dans un souci d'hygiène et de sécurité ainsi que d'esthétique, le matériel et les équipements devront être constamment maintenus en parfait état de fonctionnement ; leur propreté et leur aspect devront demeurer sans cesse impeccables.

L'Occupant sera tenu d'effectuer, sans délai et à ses frais, toute remise en état ou adaptation des matériels et des équipements rendus nécessaires par l'évolution de la législation et par l'usure due à l'utilisation normale des équipements.

Dans l'éventualité où les travaux de réparation ou d'entretien ne seraient pas réalisés, le Syndicat, après mise en demeure, pourra faire procéder à une exécution d'office aux frais de l'exploitant ou résilier, sans possibilité d'indemnisation pour l'Occupant, le présent contrat.

ARTICLE 10 – EXECUTION D'OFFICE DE TRAVAUX POUR L'ENTRETIEN DES OUVRAGES

En cas de négligences de la part de l'Occupant en matière d'entretien des ouvrages, il y sera pourvu d'office à la diligence du Syndicat, à la suite d'une mise en demeure adressée par le Syndicat et restée sans effet pendant 15 jours. Cet entretien sera effectué aux frais de l'Occupant.

La même procédure peut être employée en cas de malfaçons de toutes natures.

ARTICLE 11 – FRAIS DE CONSTRUCTION

Seront à la charge de l'Occupant les frais de changement (aménagement, équipements, travaux) qu'il sera autorisé, par le Syndicat, à apporter aux ouvrages du domaine public.

De plus l'Occupant devra, à sa charge, effectuer tous travaux rendus nécessaires par une évolution législative ou réglementaire, notamment en matière de mise aux normes des installations.

ARTICLE 12 – INDEMNITES AUX TIERS

Seront à la charge de l'Occupant, sauf son recours contre qui de droit, toutes les indemnités qui pourraient être dues à des tiers par suite de l'exécution, de l'entretien ou du fonctionnement des ouvrages exploités.

ARTICLE 13 – EFFETS DU LIBRE USAGE DU DOMAINE PUBLIC

L'Occupant ne sera admis à réclamer aucune indemnité en raison des dommages que l'utilisation ordinaire causerait à la zone portuaire.

Il ne pourra pas non plus élever contre le Syndicat une réclamation en raison de l'état de la zone portuaire ou de l'influence que cet état exercerait sur l'entretien de ses ouvrages et le fonctionnement de ses installations, appareils et services, ni en raison du trouble ou des interruptions de service qui résulteraient soit de mesures temporaires d'ordre et de police prises par le service du contrôle, soit de travaux exécutés sur le domaine public, tant par le Syndicat que par les particuliers régulièrement autorisés, ni en raison d'une cause quelconque résultant du libre usage de la voie publique.

CHAPITRE 3 : EXPLOITATION

ARTICLE 14 – ACTIVITE

L'Occupant ne pourra exercer dans le ou les espaces mis à disposition que l'activité ou les activités définie(s) dans la présente convention.

Sur toute demande du Syndicat, l'Occupant devra être capable de produire un extrait Kbis de moins de trois mois, attestant la conformité de sa raison sociale avec l'activité exercée. Pour les occupants qui ne seraient pas enregistrés au RCS, devront pouvoir attester de la réalité de l'activité exercée au moyen de tout autre justificatif (SIREN/SIRET/Code APE, etc.).

Il est également rappelé que les espaces occupés constituent des dépendances du domaine public et que par conséquent, compte tenu de cette domanialité et des conséquences qui s'y attachent, en particulier le caractère précaire et révocable de l'occupation, cette dernière ne saurait en aucun cas constituer un droit à la propriété commerciale, ni conférer au titulaire un droit de maintien dans les lieux, un droit au renouvellement ou un droit à indemnité d'éviction.

ARTICLE 15 – NUISANCES

L'Occupant veillera à ne rien faire qui puisse occasionner un trouble de jouissance aux autres occupants, aux usagers et au public en général. Il devra notamment prendre toutes dispositions nécessaires pour éviter toutes nuisances de quelque nature que ce soit. Le cas échéant, il fera procéder sans délai à toutes les opérations nécessaires pour faire cesser le trouble.

ARTICLE 16 – AFFICHAGE - PUBLICITE

La publicité sonore et l’affichage publicitaire sont proscrits, à l’exception des éléments informatifs et commerciaux sur le bâtiment après accord écrit du Syndicat.

L’occupant respectera les textes en vigueur, actuels et futurs, concernant la publicité, et notamment l’article L. 581-1 du Code de l’environnement, ainsi que le règlement local de publicité.

ARTICLE 17 – ETALAGE EXTERIEUR

Aucun dépôt ou étalage de marchandises, de matériaux ou matériels quelconques ne pourra être fait, même momentanément, en dehors des espaces consentis, sauf autorisation expresse écrite du Syndicat.

ARTICLE 18 – POUBELLES ET ENTRETIEN

La zone concédée à l’Occupant doit être maintenue dans un bon état de propreté, à ses frais. Il est rappelé qu’au regard du statut professionnel de l’Occupant, la collecte et le traitement de ses déchets sont sous sa seule responsabilité et à sa charge exclusive. Tous dépôts de déchets dans les lieux de dépôt mis en place aux seuls bénéfices des clients du port, ne sont pas autorisés pour les activités commerciales et professionnelles, ils seront considérés comme des dépôts interdits. Cette pratique sera assimilée à un dépôt non autorisé et sauvage, soumis à l’application d’une pénalité forfaitaire de 150€ HT, sans mise en demeure préalable, sur simple constatation par un agent assermenté.

ARTICLE 19 – CHARGES D’ABONNEMENTS, D’ELECTRICITE ET D’EAU

L’Occupant devra prendre à sa charge exclusive et donc en son nom propre les abonnements et les factures d’eau, d’électricité, de gaz et de téléphonie (téléphone et connexion internet).

CHAPITRE 4 : EXECUTION FINANCIERE DU CONTRAT

ARTICLE 20 – REDEVANCE D’OCCUPATION DOMANIALE

Conformément aux dispositions de l’article L. 2125-1 du code général de la propriété des personnes publiques, l’Occupant est assujéti au paiement d’une redevance annuelle d’un montant composé d’une part fixe et d’une part variable.

1. Redevances annuelles

La redevance annuelle se décompose de la façon suivante :

- Une redevance forfaitaire fixe d’occupation temporaire du domaine public dans le cadre de l’exercice d’une activité économique, fixée à **XXXXXXXXXX** €HT par an.
- Une redevance variable calculée sur la base de **XXX** % du chiffre d’affaires réalisé sur le domaine public occupé,

Concernant le calcul de la part variable, l’occupant devra communiquer chaque année avant le 30 mai (n+1) au Syndicat les documents comptables certifiés (bilan et compte de résultat) et les documents fiscaux se rapportant à son activité de l’année civile précédente. Il doit également se soumettre à tout contrôle en vue de vérifier la réalité du chiffre d’affaires communiqué.

Les modalités de paiement des redevances fixe et variable sont définies ci-dessous :

- 50 % de la redevance fixe avant le 15 mai,
- 50 % de la redevance fixe avant le 15 octobre,
- **XXX** % du chiffre d’affaires avant le 30 juin de l’année N+1,

Afin de faciliter et de simplifier le paiement des redevances, un prélèvement automatique pourra être mis en place à la demande de l'Occupant.

Concernant la part fixe, toutes les sommes dues et non perçues aux échéances susmentionnées porteront de plein droit intérêt au profit du Syndicat à hauteur de 35 € par jour de retard à compter du lendemain de la date d'échéance susmentionnée sans qu'il y ait besoin de mise en demeure et sans que le paiement des intérêts vaille report de délai.

De plus, concernant la part variable, la non-fourniture des documents comptables avant le 30 mai de l'année N+1 et/ou le non-paiement des sommes dues à l'échéance du 30 juin de l'année N (année de versement) portera de plein droit pénalités au profit du Syndicat à hauteur de 50€ par jour de retard jusqu'à régularisation de la situation.

Les pénalités appliquées pour ces 2 non-conformités peuvent être cumulatives, elles s'appliquent pour l'une ou l'autre ou pour l'une et l'autre de ces non-conformités. Elles seront appliquées sans qu'il y ait besoin de mise en demeure et sans que le paiement des pénalités vaille report de délai jusqu'à régularisation de la situation.

En outre, dans le cas où le syndicat serait amené à engager des poursuites à l'encontre du titulaire, celui-ci devra en supporter tous les frais.

2. Modalités particulières « travaux » pour les 2 premières années

Afin de tenir compte des travaux que l'Occupant aura à réaliser sur les locaux mis à sa disposition, un abattement sur le montant des redevances pourra être appliqué selon les dispositions suivantes :

- Année 1 :
 - Abattement de **60%** du montant de la redevance fixe
 - Non application de la part variable
- Année 2 :
 - Abattement de **40%** du montant de la redevance fixe
 - Non application de la part variable
- Année 3 :
 - Application de la redevance fixe conventionnelle en totalité
 - Application de la part variable conventionnelle en totalité selon le taux conventionnel défini, soit **XX%** du Chiffre d'affaires de l'année (base liasse fiscale) versée conformément aux dispositions du 1 du présent article.

Ces dispositions sont applicables uniquement en phase travaux.

Elles seront appliquées, conformément aux dispositions susmentionnées, après communication par l'Occupant de la ou des autorisations administratives requises (permis de construire, déclaration de travaux, autres) dans le cadre des travaux à réaliser, du montant détaillé des travaux, d'un planning de réalisation engageant et d'une attestation sur l'honneur de démarrage des travaux précisant, les entreprises intervenantes et la date de fin de travaux prévisionnel.

Dans l'éventualité de non-réalisation des travaux déclarés par l'Occupant dans les délais précisés par celui-ci, l'Occupant devra rembourser au Syndicat l'intégralité des sommes découlant du ou des abattements réalisés, dans un délai d'1 mois suivant la date de la mise en demeure du Syndicat, sans préjudice de l'application des autres dispositions conventionnelles s'appliquant dans le cadre

du non-respect des engagements de la proposition de l'Occupant. De plus, des pénalités s'appliqueraient conformément au chapitre 6 de la présente convention.

3. Révision de la redevance

La part fixe est révisable sur la base des dispositions suivantes :

La redevance fixe sera révisée au 1er janvier de chaque année en fonction des fluctuations de l'indice INSEE IRL (Indice de référence des loyers).

La formule de révision est la suivante :

R = Redevance de base x (nouvel indice/indice de base)

Avec :

Redevance de base = redevance arrêtée dans la présente convention.

Nouvel indice = Indice INSEE IRL connu et publié au 1 janvier de l'année N+1

Indice de base = indice INSEE IRL de base soit le mois de **janvier 2027**

Dans l'éventualité où la révision serait négative, la redevance de l'année N serait maintenue pour l'année N+1, aucune révision négative ne sera appliquée.

Dans le cas où cet indice ne serait plus publié, le nouvel indice de substitution préconisé par l'organisme qui l'établit sera de plein droit applicable.

Dans l'hypothèse où aucun indice de substitution ne serait proposé, un nouvel indice sera choisi par le Syndicat.

La redevance due par l'occupant au titre d'occupation temporaire du domaine public est indépendante de tous droits et taxes mis à sa charge à un autre titre.

ARTICLE 21 – OBLIGATIONS FINANCIERES, IMPOTS ET TAXES

Indépendamment de la redevance prévue par la convention, l'occupant doit supporter :

- L'ensemble des charges d'exploitation, dont les frais de son personnel ;
- Les impôts, taxes et abonnements concernant ou induits par l'exploitation et l'occupation du local objet de la présente convention et notamment la taxe foncière ;
- Il sera tenu responsable de toutes contraventions pouvant être relevées à l'encontre de son commerce par tous magistrats ou fonctionnaires qualifiés pour inobservations ou inexécutions des prescriptions en vigueur.

L'Occupant sera tenu de rembourser au Syndicat tous impôts et taxes que celui-ci aurait engagés pour lui ou ayant trait aux biens exploités et notamment la taxe foncière.

CHAPITRE 5 : CONTROLE DU SYNDICAT SUR L'EXECUTION DU CONTRAT

ARTICLE 22. CONTROLE PAR LE SYNDICAT

1. Contrôle général

Outre les contrôles prévus dans d'autres stipulations de la présente convention, le Syndicat pourra effectuer ou faire effectuer tout contrôle à effet de vérifier, notamment, les conditions d'occupation et d'utilisation des lieux.

2. Bilan des travaux

Avant le 31 décembre de chaque année l'Occupant remettra au Syndicat un rapport sur les travaux sur lesquels il s'était engagé dans le cadre de son projet. Le rapport contiendra au moins les informations suivantes :

- Une liste des travaux et des grosses réparations réalisés pendant l'exercice, en indiquant de façon précise leur état d'avancement ;
- Une liste de ses interventions illustrées par des photos des équipements, prises avant et après l'exécution desdits travaux, le cas échéant ;
- Une liste détaillée des nouveaux ouvrages mis en service pendant l'exercice ;
- Un calendrier prévisionnel mise à jour.

La non-fourniture de ce rapport dans le délai prescrit, ouvre de plein droit, application de pénalité au profit du Syndicat conformément aux dispositions du Chapitre 6 de la présente convention après mise en demeure restée sans effet.

ARTICLE 23 - OBLIGATION D'INFORMATION DE L'OCCUPANT

L'Occupant devra respecter la réglementation en vigueur dans le domaine d'activité et être en permanence à jour des éventuels documents, attestations, certificats ou validations éventuellement requis par ladite réglementation.

Les éléments tels que assurances, certificats, etc. devront être fournis chaque année par l'Occupant au Syndicat et en tout état de cause à chaque réquisition du Syndicat.

CHAPITRE 6. PENALITES ET SANCTIONS

ARTICLE 24 - PENALITES

Dans les cas suivants, et sans préjudice de retard imputable au Syndicat ou de circonstances indépendantes de la volonté de l'Occupant, faute pour ce dernier de remplir les obligations qui lui sont imposées par la convention, des pénalités pourront lui être appliquées par le Syndicat (sans préjudice, s'il y a lieu, de tous dommages et intérêts ou de l'application de tous autres mesures prévues au contrat) :

- Non-respect des règles de sécurité, négligence dans le renouvellement ou l'entretien/maintenance des équipements et matériels ;
- Non-respect des dispositions du Contrat relatives à la fourniture et production de tous documents ou rapports utiles au suivi et au contrôle de la bonne exécution ;
- Non-respect des dispositions de l'article 2 du Contrat relatives à l'interdiction de sous-location ;

A compter de la constatation du manquement de l'Occupant, le Syndicat fait parvenir à ce dernier, par lettre recommandée avec accusé de réception, une mise en demeure de remédier au problème constaté dans un délai de SEPT (7) JOURS à compter de la première présentation de ladite lettre recommandée, délai pouvant être ramené à DEUX (2) JOURS en cas d'urgence justifiée (en particulier s'agissant de non-respect des règles de sécurité).

Les Parties conviennent que toute mise en demeure en cas d'urgence sera efficace par l'envoi de la lettre recommandée par courrier électronique en sus de la voie postale.

Si dans ce délai, le Syndicat constate que l'Occupant n'a pas remédié au manquement, des pénalités pourront lui être appliquées, par jour calendaire de retard constaté à compter du lendemain de la survenance du manquement, selon le barème suivant et sans préjudice de la mise en œuvre de toutes mesures conservatoires à l'initiative du Syndicat et imputable financièrement à l'Occupant :

- Non-respect des règles de sécurité par infraction constatée : Deux cents (200) euros ;
- Non-respect des dispositions de la convention relatives à la fourniture et production de tous documents, fichiers ou rapports utiles au suivi et au contrôle de la bonne exécution y compris assurance : cinquante (50) euros par document manquant et par jour calendaire de retard.
- Non-respect des dispositions de l'article 2 du Contrat relatives à l'interdiction de sous-location : cent (100) euros par jour calendaire jusqu'à régularisation de la situation.

Si l'Occupant ne s'est pas exécuté, le Syndicat pourra appliquer les pénalités prévues au contrat sans autres mises en demeure préalable.

Pour ce qui concerne les pénalités relatives aux redevances, et aux documents afférents, elles sont définies au Chapitre 4 de la présente convention d'occupation.

Et enfin, au-delà des cas de non-conformités stipulés ci-dessus, dans le cas de manquement à toutes autres dispositions de la présente convention, l'Occupant s'expose, après mise en demeure restée sans effet dans le délai prescrit dans le courrier de mise en demeure, à l'application d'une pénalité de 50€ par jour calendaire, décomptés à partir du lendemain du jour de la survenue du fait générateur de l'obligation ou du constat, et jusqu'à la régularisation de la situation.

L'Occupant devra alors procéder au paiement des pénalités dans le mois suivant la réception de la facture ou du décompte.

En l'absence d'intervention de l'Occupant, le cas échéant le Syndicat pourra prendre les mesures nécessaires pour assurer la sécurité des usagers et la continuité du service public aux frais et risques de l'Occupant.

Le paiement des pénalités ne libère pas l'Occupant de l'exécution de ses obligations contractuelles.

Sauf dispositions différentes stipulées dans la présente convention, le délai applicable pour le calcul de la pénalité court à compter de date de survenance du fait reproché ou à défaut de la constatation du fait reproché.

CHAPITRE 7 – RESILIATION DU CONTRAT

ARTICLE 25 – DEMANDE DE RESILIATION PAR L'OCCUPANT

L'Occupant pourra demander au Syndicat la résiliation de la présente convention avec un préavis de SIX (6) mois au moins, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à

Monsieur le Président

Syndicat Mixte portuaire Estuaire Royan Océan La Palmyre

Capitainerie du port de ROYAN

1 Rue de la Vieille jetée

CS90053

17201 ROYAN cedex

qui l'acceptera, étant entendu que cette mesure ne saurait donner lieu à une indemnité au profit de l'Occupant.

Le Syndicat pourra demander à l'occupant une indemnité équivalant à 2 trimestres de redevance.

Concernant la part variable, un bilan comptable (liasse fiscale ou équivalent) couvrant les mois d'activité et le délai de préavis devra être produit et communiqué par l'Occupant au Syndicat dans les 2 mois suivant la date de résiliation effective de la convention. La part variable due devra être payée en totalité dans les 4 mois suivant la date de résiliation effective.

Toutes les sommes dues et non perçues à l'échéance susmentionnée porteront de plein droit pénalité au profit du Syndicat à hauteur de 50€ par jour calendaire de retard sans qu'il y ait besoin de mise en demeure et sans que le paiement des pénalités vaille report de délai.

Dans l'éventualité où les données fiscales et comptables (liasse fiscale) ne seraient pas communiquées par l'Occupant dans le délai imparti, le montant dû au titre de la part variable sera calculé sur la base du chiffre d'affaires annuel le plus important réalisé sur la durée de l'autorisation, proratisé au nombre de mois dû, et majoré de 50%. Cette disposition sera appliquée après une mise en demeure restée sans effet à la date prescrite dans le courrier de mise en demeure.

En outre, dans le cas où le syndicat serait amené à engager des poursuites à l'encontre de l'Occupant, celui-ci devra en supporter tous les frais.

ARTICLE 26 - RESILIATION POUR MOTIF D'INTERET GENERAL

Le Syndicat se réserve le droit de résilier la présente convention pour tout motif d'intérêt général.

La dénonciation de la présente convention par anticipation par le Syndicat interviendra alors sous préavis de SIX (6) mois, sauf cas d'urgence, comme des impératifs d'utilisation de l'espace pour des nécessités publiques ou des aménagements publics dont la réalisation ferait apparaître des contraintes en matière de sécurité ou d'hygiène publique notamment.

ARTICLE 27 - RESILIATION POUR ABSENCE D'EXECUTION DES TRAVAUX

La présente convention sera résiliée de plein droit à la fin de la 2^e année d'occupation si le Syndicat ne constate aucun début d'exécution des travaux présentés dans l'offre de l'occupant ou si l'Occupant n'est pas en mesure de démontrer qu'il a entrepris toutes les diligences nécessaires pour faire réaliser les travaux présentés dans son offre et acceptés par le Syndicat.

Cette mesure ne saurait donner lieu à une indemnité au profit de l'Occupant.

ARTICLE 28 - RESILIATION POUR MANQUEMENT DE L'OCCUPANT A SES OBLIGATIONS CONTRACTUELLES OU REGLEMENTAIRES

La présente convention pourra être résiliée par le Syndicat, sans aucune indemnité, par simple lettre recommandée avec accusé de réception, en cas d'inexécution par l'Occupant de l'une de ses obligations contractuelles ou réglementaires, QUINZE (15) jours calendaires après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, restée en tout ou en partie sans effet pendant ce délai.

En cas de résiliation, les redevances payées d'avance par l'occupant resteront acquises au Syndicat sans préjudice du droit, pour cette dernière, de poursuivre le recouvrement de toutes les sommes pouvant lui être dues.

ARTICLE 29- AUTRES CAS DE RESILIATION A L'INITIATIVE DU SYNDICAT

La présente convention sera résiliable par le Syndicat, sans aucune indemnité, par simple lettre recommandée avec accusé de réception à l'Occupant :

- a) en cas d'incapacité juridique ou faillite personnelle de l'Occupant ou au cas de la dissolution de la société occupante ;
- b) au cas où l'Occupant perdrait, à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit, la qualité d'associé majoritaire de la société occupante ;
- c) en cas de désordre, de scandale, d'infraction à la réglementation applicable à un titre quelconque à l'activité exercée dans les lieux ;
- d) en cas de décès de l'occupant, le contrat sera résilié de plein droit.

ARTICLE 30 – EFFET DE LA RESILIATION

Quel que soit le motif de la résiliation, dès la date d'effet de la résiliation, l'Occupant sera tenu d'évacuer, sans délai, les lieux objets de la présente. À défaut, il sera redevable, par jour de retard, d'une pénalité égale à 5 % du montant de la redevance annuelle, sans mise en demeure préalable, et sous réserve de tous autres droits et recours du Syndicat.

CHAPITRE 8 : MODALITES DE FIN DU CONTRAT

ARTICLE 31 - OBLIGATION DE L'OCCUPANT EN FIN DE CONTRAT

L'Occupant s'engage à transmettre les informations demandées par le Syndicat nécessaires au bon déroulement de la procédure de passation du nouvel appel à manifestation d'intérêt. De même, dans le cadre de la désignation du futur Occupant, le Syndicat pourra organiser des visites des installations sans que l'Occupant ne puisse s'y opposer.

ARTICLE 32 - REMISE DES DOCUMENTS TECHNIQUES

DEUX (2) mois au moins avant la date d'expiration du Contrat, l'Occupant devra communiquer au Syndicat les plans des ouvrages et installations réalisées, les documents techniques relatifs aux caractéristiques des ouvrages et installations, les documents relatifs aux interventions réalisées sur lesdits ouvrages et installations, les schémas des installations électriques et tous documents exigés par la réglementation.

L'Occupant informera des contrôles, entretiens ou prestations extérieures programmées et dont l'exécution doit être opérée après le terme de l'occupation.

CHAPITRE 9 : CLAUSES DIVERSES

ARTICLE 33 - LISTE DES ANNEXES

La convention est conclue sous le régime des occupations temporaires du domaine public. En conséquence, l'Occupant ne pourra, en aucun cas, se prévaloir des dispositions sur la propriété commerciale ou d'une autre réglementation quelconque susceptible de conférer un droit au maintien dans les lieux à l'Occupant et/ou quelque autre droit.

ARTICLE 34 - ORDRE DE PRIORITE DES PIECES DU CONTRAT

Les pièces constitutives des engagements juridiques liant le Syndicat et l'Occupant sont, par ordre de priorité décroissante :

- La présente convention et ses annexes ;
- L'offre de l'Occupant telle qu'acceptée par le Syndicat et dans ses seules dispositions qui ne seraient pas contraires au présent contrat.

ARTICLE 35 - NOTIFICATIONS ADMINISTRATIVES

Les notifications sont faites aux domiciles des parties indiqués au présent contrat.

ARTICLE 36 - CALCUL DES DELAIS

Sauf stipulation inverse, les délais sont décomptés à partir du lendemain du jour de la survenue du fait générateur de l'obligation.

Les délais fixés en jours le sont en jours calendaires et sont échus à la fin du dernier jour de la durée fixée contractuellement.

Le délai qui expirerait normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

ARTICLE 37 - LISTE DES ANNEXES

- Annexe 1: Projet du candidat précisant notamment les engagements et les travaux, aménagement ou amélioration proposés

Fait à..., le...

L'Occupant	Le Syndicat
Pour XXX , NOM PRENOM FONCTION	Pour le Syndicat Mixte Portuaire Estuaire Royan Océan La Palmyre, NOM PRENOM FONCTION