

Décision n° 20240327DC035

**DÉCISION PRISE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 5211-10 DU CGCT  
ET DE LA DÉLIBÉRATION S'Y RAPPORTANT EN DATE DU 1<sup>er</sup> DÉCEMBRE 2022  
PORTANT DÉLÉGATION D'ATTRIBUTIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE AU PRÉSIDENT**

**OBJET : PROCÉDURE DE PUBLICITÉ ET DE SÉLECTION PRÉALABLE - SIGNATURE DE CONVENTIONS D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC NON CONSTITUTIVES DE DROITS RÉELS SUR LA ZONE TECHNIQUE DU PORT DE PLAISANCE À CAPBRETON (40130)**

Monsieur le président de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud,

*VU le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 5214-16 et L. 2241-1 ;*

*VU le code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 5211-10 ;*

*VU le code général de la propriété des personnes publiques, notamment ses articles L. 2122-1 et L. 2122-1-1 et suivants ;*

*VU l'article L. 2125-1 du code général de la propriété des personnes publiques ;*

*VU les statuts de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, tels qu'annexés à l'arrêté préfectoral PR/DCPPAT/2023/ n° 12 en date du 13 février 2023 portant modifications des statuts de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud ;*

*VU la délibération du conseil communautaire en date du 1<sup>er</sup> décembre 2022 portant modification de la délégation d'une partie des attributions de l'assemblée communautaire au président en application de l'article L. 5211-10 du code général des collectivités territoriales ;*

*VU l'avis d'appel à candidatures publié le 4 décembre 2023 sur le profil acheteur de la communauté de communes <https://demat-ampa.fr> et sur son site Internet [www.cc-macs.org](http://www.cc-macs.org) ;*

*VU les pièces constitutives du dossier de consultation ;*

*VU les 10 offres enregistrées dans les délais imposés par le règlement de la consultation ;*

*VU le procès-verbal d'ouverture des plis en date du 17 janvier 2024 ;*

*VU le rapport d'analyse des offres initiales en date du 08 février 2024 ;*

*VU les lettres d'invitations aux séances d'auditions / négociations adressées à l'ensemble des candidats ayant remis une offre ;*

*VU les procès-verbaux d'auditions / négociations établis à l'issue des séances et les lettres d'invitations adressées à l'ensemble des candidats en vue de la remise de leurs offres définitives ;*

*VU le rapport d'analyse des offres définitives signé le 14 mars 2024 ;*

*VU les projets de conventions d'occupation du domaine public non constitutive de droits réels, annexés à la présente ;*

**DÉCIDE**

**Article 1** : de signer les projets de conventions d'occupation du domaine public précités, tels qu'annexés à la présente avec les candidats ayant remis les meilleures offres et dans les conditions suivantes :

## BIEN PROVISOIRE

Envoyé en préfecture le 29/03/2024

Reçu en préfecture le 29/03/2024

Publié en ligne le 29/03/2024



ID : 040-244000865-20240327-20240327DC035-AR

Nom de l'opérateur	Nature du bien	Lot	Surface m <sup>2</sup>	Montant Redevance HT - Part fixe €/an	Redevance - Part variable % CA HT
ATELIER 5 BEAUFORT F&D	• Aire de stockage sur Zone Technique	VENTE CONCESSION	50 m <sup>2</sup>	2.500	Sans objet
	• Bureau Bâtiment des Douanes		1 bureau	4.000	
	• Places professionnelles sur Bassin		Sur réservation	Sur réservation	
L'ATELIER DU GOUF	Pas d'occupation provisoire	Sans objet	Sans objet	Sans objet	
COOPÉRATIVE MARITIME LA BASQUAISE	Pas d'occupation provisoire	Sans objet	Sans objet	Sans objet	
COTE AQUITAINE PLAISANCE	• Aire de stockage sur Zone Technique	VENTE CONCESSION	50 m <sup>2</sup>	2.500	
	• Bureau Bâtiment des Douanes		1 bureau	4.000	
	• Places professionnelles sur Bassin		Sur réservation	Sur réservation	
EDEN NAUTIC	• Aire de stockage sur Zone Technique	VENTE CONCESSION	50 m <sup>2</sup>	2.500	
ESPACE YACHTING	Pas d'occupation provisoire	Sans objet	Sans objet	Sans objet	

## BIEN DÉFINITIF

Nom de l'opérateur	Nature du bien	Lot	Surface m <sup>2</sup>	Montant Redevance HT - Part fixe €/an	Redevance - Part variable % CA HT
ATELIER 5 BEAUFORT F&D	• Espaces atelier-réserve (façade côté Zone Technique)	VENTE CONCESSION	200 m <sup>2</sup>	32.000	1% du CA HT, avec un minimum plancher de 1.000 euros
	• Espaces commerces (façade côté voie publique)		100 m <sup>2</sup>	16.000	
	• Espace Exposition sur zone Technique		---	---	
L'ATELIER DU GOUF	• Espaces atelier-réserve (façade côté Zone Technique)	Atelier	70 m <sup>2</sup>	11.200	1% du CA HT, avec un minimum plancher de



COOPÉRATIVE MARITIME LA BASQUAISE	Espaces atelier-réserve (façade côté Zone Technique)	Commerces	200 m <sup>2</sup>		HT, avec un minimum plancher de 2000 euros
COTE AQUITAINE PLAISANCE	• Espaces atelier-réserve (façade côté Zone Technique)	VENTE CONCESSION	50 m <sup>2</sup>	8.000	1% du CA HT, avec un minimum plancher de 6.500 euros
	• Espaces commerces (façade côté voie publique)		20 m <sup>2</sup>	3.200	
	• Espace Exposition sur zone Technique		100 m <sup>2</sup>	5.000	
EDEN NAUTIC	Espaces atelier-réserve (façade côté Zone Technique)	VENTE CONCESSION	80m <sup>2</sup>	12.800	1% du CA HT, avec un minimum plancher de 1.000 euros
	• Espaces commerces (façade côté voie publique)		20m <sup>2</sup>	3.200	
	• Espace Exposition sur zone Technique		---	----	
ESPACE YACHTING	• Espaces commerces (façade côté voie publique)	Commerces	200m <sup>2</sup>	32.000	1% du CA HT, avec un minimum plancher de 1.500 euros

Les conditions et modalités d'occupation du Bien Provisoire et du Bien Définitif sont stipulées dans les projets de conventions d'occupation du domaine public non constitutive de droits réels à intervenir avec les opérateurs désignés ci-avant.

**Article 2 :** la présente décision ayant valeur de délibération sera inscrite au registre des délibérations de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud et portée à connaissance du conseil communautaire lors de sa prochaine séance.

**Article 3 :** la présente décision pourra faire l'objet d'un recours contentieux pour excès de pouvoir dans un délai de deux mois devant le Tribunal administratif de Pau à compter de sa publication ou affichage et de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département. Depuis le 30 novembre 2018, outre l'envoi sur papier ou dépôt sur place, le Tribunal administratif de Pau pourra être saisi par requête déposée via le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Fait à Saint-Vincent de Tyrosse, le 27/03/2024

Le président,

Pierre Froustey



Envoyé en préfecture le 29/03/2024

Reçu en préfecture le 29/03/2024

**Publié en ligne le 29/03/2024**

ID : 040-24400865-20240327-20240327DC035-AR





## PROJET DE CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC NON CONSTITUTIVE DE DROITS REELS

### ENTRE :

La **Communauté de communes** Marenne Adour Côte-Sud, représentée par son Président en exercice, domicilié en cette qualité au siège de la Communauté de communes sis Allée des Camélias à Saint-Vincent-de-Tyrosse (40230), dûment habilité à la signature des présentes par décision du ....., dont une copie figure en Annexe 1

Ci-après dénommée la « *Communauté de communes* » ou « *MACS* »

D'une part,

### ET

Sarl "F&D" - Atelier 5 Beaufort  
représenté(e) par Dominique DEREMETZ....., en qualité de  
Gérant....., domicilié en cette qualité  
110 Avenue de l'Adour, 64600 Anglet.....,  
dûment habilité à la signature des présentes,

Ci-après dénommé l'« *Occupant* »

D'autre part.

La Communauté de communes et l'Occupant sont ci-après dénommés l'un ou l'autre, individuellement la « *Partie* », ou conjointement les « *Parties* ».

### Identification du lot sollicité : **cocher la case correspondante**

(en cas de sollicitation de plusieurs lots, compléter autant de projets de conventions que de lots sollicités).



**Vente et concession**

Concessions de bateaux : vente de bateaux de plaisance neufs et d'occasion, location, entretien, préparation



**Ateliers**

Entretien, maintenance, réparation de bateaux de plaisance et de pêche ; Prestation de services techniques auprès des clients du port de Capbreton



**Commerces**

Vente de matériel et d'équipement pour bateaux et activités de plaisance et/ou de pêche

**Note aux candidats** : les candidats complèteront les champs libres matérialisés comme suit ..... au titre de leur proposition.



## PREAMBULE

Par un arrêté du 25 juin 1973, l'État a confié au syndicat intercommunal à vocation multiple (SIVOM) Côte Sud une concession d'établissement et d'exploitation d'un port de plaisance à Capbreton, pour une durée de cinquante ans. En application des lois n° 83-8 du 07/01/1983 et n°83-663 du 22/07/1983, la compétence en matière de port de plaisance a ensuite été transférée vers les communes.

Le SIVOM Côte Sud, alors gestionnaire du port, a conclu, à partir de 1982, plusieurs conventions d'occupation du domaine public de longue durée, permettant à leurs titulaires d'exploiter des locaux formant un ensemble immobilier, situé sur la zone technique du port de plaisance de Capbreton, et d'exercer des activités de réparation et de vente de bateaux, ainsi que de vente de matériel nautique.

La Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (MACS) s'est substituée au SIVOM à sa dissolution le 31 décembre 2017, et est désormais compétente en matière de gestion du port de Capbreton, du lac marin et du domaine public maritime.

Pour des besoins de renforcement de l'offre de services professionnels à destination des clients du port, une restructuration des installations de la zone technique du port de plaisance est engagée par MACS, sous sa propre maîtrise d'ouvrage, dans le cadre de sa démarche « Port d'Avenir ». Elle prévoit notamment, après démolition aux frais et risques des bâtiments actuels par les occupants dont les titres expirent au 31 décembre 2023, la reconstruction, sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté de communes, d'un ensemble de bâtiments, dans une perspective d'optimisation de la configuration et de l'occupation de l'espace et de conformité à la réglementation environnementale notamment.

Dans la mesure où les conventions portant autorisations d'occupation du domaine public conclues sur la zone technique du port de plaisance arrivent à leur terme le 31 décembre 2023, la Communauté de communes, a, par un avis publié le 04/12/2023 sur son profil acheteur <https://demat-ampa.fr>, sur son site internet [www.cc-macs.org](http://www.cc-macs.org) et sur le journal Sud-ouest, lancé une procédure de publicité et de sélection préalable pour désigner plusieurs opérateurs qui selon l'offre retenue dans le cadre de la procédure préalable, occuperont :

- Dans le cadre d'une Période Transitoire, en attente de livraison du nouvel ensemble immobilier, un local et/ou un espace réservé sur ou à proximité du périmètre portuaire,
- À terme, une fois qu'elle aura procédé aux travaux nécessaires à sa reconstruction, le nouvel ensemble immobilier et les espaces extérieurs associés sur la zone technique et le périmètre portuaire.

Plusieurs candidats ont participé à cette procédure, en se positionnant sur des parties identifiées de l'ensemble immobilier à reconstruire (des « lots »), étant entendu que la Communauté de communes a procédé à la sélection des candidats lot par lot.

Pour le lot **Vente et concession**, l'Occupant, qui propose d'exercer une activité de **concessionnaire Officiel : Mercury, Quicksilver, Zodiac, Bombard et atelier d'entretien**, a ainsi été retenu en application des critères de sélection fixés dans le cadre de cette procédure de sélection préalable.

L'objet de la Convention est de déterminer les conditions techniques, administratives et financières de la mise à disposition à l'Occupant du Bien Provisoire durant la Période Transitoire, dans un premier temps, puis du Bien à l'achèvement des travaux de reconstruction de l'ensemble immobilier sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté de communes.

Le projet de l'Occupant est annexé à la Convention et l'engage (Annexe 2).



**IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

## **CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES**

### **ARTICLE 1. – DEFINITIONS ET REGLES D'INTERPRETATION**

#### **Article 1.1. Définitions**

Sauf stipulations contraires, les termes et expressions employés dans la Convention commençant par une majuscule, y compris son préambule, auront la signification qui leur est attribuée ci-après :

**Annexe** : désigne une annexe à la Convention.

**Article** : désigne un article de la Convention.

**Bien** : désigne la dépendance domaniale objet de la Convention, c'est-à-dire le (ou les) lot(s) que l'Occupant va être autorisé à occuper à compter de la Date Définitive de Mise à Disposition du Bien.

**Bien Provisoire** : désigne la dépendance qui va être mise à la disposition de l'Occupant pendant la Période Transitoire.

**Convention** : désigne la présente convention d'occupation temporaire du domaine public.

**Date d'Entrée en Vigueur** : désigne la date d'entrée en vigueur de la Convention, fixée à l'Article 4.

**Date Définitive de Mise à Disposition du Bien** : désigne la date à laquelle, à l'issue de la Période Transitoire, l'Occupant sera autorisé à prendre possession du Bien.

**Période Transitoire** : désigne la période entre la Date d'Entrée en Vigueur et la Date Définitive de Mise à disposition du Bien, régie par les dispositions de l'Article 5.

#### **Article 1.2 - Règles d'interprétation**

Les termes définis à l'Article 1.1 peuvent être employés indifféremment au singulier ou au pluriel.

Les renvois faits à une convention ou à tout autre document sont réputés comprendre également ses annexes, ainsi que les modifications ou avenants dont la convention ou le document a fait l'objet.

Toute référence de la Convention à un « chapitre » ou « paragraphe » s'entend, à moins qu'il n'en soit spécifié autrement, comme référence à un chapitre ou paragraphe de la Convention.

Les titres des Articles sont utilisés à titre indicatif et n'en affectent pas l'interprétation, la teneur ou l'étendue.

#### **Article 1.3. – Décompte des délais**



À défaut de stipulations spécifiques contraires fixées dans la Convention, la Convention aux Parties commence à courir le lendemain du jour où s'est produit le fait qui sert de point de départ à ce délai.

Lorsque le délai est fixé en jours, il s'entend en jours calendaires et il expire à la fin du dernier jour de la durée prévue.

Lorsque le délai est fixé en mois, il est compté de quantième en quantième. S'il n'existe pas de quantième correspondant dans le mois où se termine le délai, celui-ci expire à la fin du dernier jour de ce mois.

Lorsque le dernier jour d'un délai est un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, le délai est prolongé jusqu'à la fin du premier jour ouvrable qui suit.

## **ARTICLE 2. – OBJET ET NATURE DE LA CONVENTION**

La Communauté de communes met à la disposition de l'Occupant :

- le Bien Provisoire décrit à l'Article 5 durant la Période Transitoire, d'une part,
- le Bien décrit à l'Article 7 à compter de la Date Définitive de Mise à Disposition dudit Bien à l'achèvement des travaux de reconstruction de l'ensemble immobilier sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté de communes.

La Convention est une convention d'occupation temporaire du domaine public non constitutive de droits réels, régie par les articles L. 2122-1 à L. 2122-4 et R. 2122-1 à R. 2122-8 du code général de la propriété des personnes publiques.

La Convention est, par nature, personnelle, précaire et révocable dans les conditions déterminées aux présentes.

La Convention n'a pas pour objet de confier à l'Occupant l'exécution de travaux, autres que ceux stipulés à l'Article 13 portant sur des travaux d'aménagement intérieur du Bien, la livraison de fournitures, la prestation de services, ou la gestion d'une mission de service public qui répondraient à un besoin de la Communauté de communes moyennant une contrepartie onéreuse.

## **ARTICLE 3 – DOCUMENTS CONTRACTUELS**

La Convention et ses Annexes constituent un ensemble contractuel unique.

Les Annexes font partie intégrante de la Convention et ont ainsi valeur contractuelle.

Toute référence à la Convention inclut ses Annexes.

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

Les Annexes sont listées à l'Article 24.

## **ARTICLE 4 – ENTREE EN VIGUEUR DE LA CONVENTION – DUREE**

La Convention entre en vigueur le jour où, signée par les Parties, elle est notifiée par la Communauté de communes à l'Occupant.

La Convention sera notifiée par la Communauté de communes à l'Occupant par lettre recommandée avec demande d'acquiescement de réception ou par remise en main propre contre récépissé.



La Convention est consentie à titre précaire et révocable pour un an au-delà du 31 décembre 2034 (période transitoire comprise - Art. 5).

La Convention ne pourra faire l'objet d'aucune reconduction tacite.

À son échéance, la Convention cesse de plein droit et l'Occupant ne peut se prévaloir d'aucun droit à son maintien dans les lieux ou au renouvellement de son titre.

Lorsque la Convention est expirée, la circonstance que l'Occupant ait pu se maintenir dans les lieux par tolérance de la Communauté de communes ne peut être regardée comme valant renouvellement tacite de la Convention.

## **ARTICLE 5 – PERIODE TRANSITOIRE**

La Période Transitoire couvre la période entre la Date d'Entrée en Vigueur de la Convention et la Date Définitive de Mise à Disposition du Bien, période pendant laquelle la Communauté de communes procède aux travaux d'études et de diagnostic, puis de reconstruction de l'ensemble immobilier.

Sous réserve de modifications précisément identifiées, les stipulations de la présente Convention s'appliquent, dans leur ensemble, à l'Occupant pendant la Période Transitoire.

### **Article 5.1. – Bien mis à disposition de l'Occupant pendant la Période Transitoire**

Pendant la Période Transitoire et sous réserve de l'offre retenue dans le cadre de la procédure de sélection préalable, la Communauté de communes autorise l'Occupant à exercer son activité sur le Bien Provisoire, dont les caractéristiques sont retracées dans le tableau ci-après :

Descriptif du bien	LOT CONCESSION	LOT ATELIER	LOT COMMERCE
<b>Accès Zone Technique</b> Accès libre à l'espace technique pour assurer des interventions professionnelles ( <i>hors redevance spécifique telle qu'appliquée aux entreprises non titulaires d'une convention d'occupation</i> )	Inclus	Inclus	Sans objet
<b>Aire de stockage sur Zone Technique</b> Surface réservée pour stockage de matériel professionnel sur la zone technique	0 ou 50 m <sup>2</sup>	0 ou 50 m <sup>2</sup>	Sans objet
<b>Bureau Bâtiment des Douanes (face à la Capitainerie)</b> Mise à disposition d'un espace bureau (non meublé) pour installation d'un service administratif.	0 ou 1 bureau	0 ou 1 bureau <i>selon espaces disponibles</i>	Sans objet
<b>Places professionnelles sur Bassin</b> Droit d'accès aux « places professionnelles », sur réservation auprès du service port	0 à 3 places <i>occupées simultanément maximum</i>	0 ou 1 place	Sans objet
<b>Valorisation de vos activités sur l'espace portuaire :</b> référencement sur les supports officiels du port (site internet, guide du port), autorisation d'installation d'une enseigne commerciale sur le périmètre de la zone technique (réalisation à vos frais, format à valider par le Port)	Inclus	Inclus	Sans objet



À la Date d'Entrée en Vigueur de la Convention, la Communauté de communes de la Région de Metz l'Occupant le Bien Provisoire, ainsi que tous les plans, études et autres documents le concernant dont il a possession.

Un procès-verbal d'état des lieux est établi contradictoirement entre les Parties, au plus tard à la Date d'Entrée en Vigueur de la Convention. Il est annexé à la Convention (Annexe 3).

L'Occupant est réputé avoir une bonne connaissance du Bien Provisoire, de ses avantages et inconvénients.

L'Occupant prend le Bien Provisoire en son état au moment de la mise à disposition et renonce à toute réclamation éventuelle qui pourrait avoir son origine notamment dans l'état des bâtiments et équipements ou du sol ou du sous-sol ou dans la présence d'installations diverses aériennes ou enterrées, de quelque nature que ce soit.

L'Occupant s'engage à pourvoir à la bonne tenue des lieux et de leurs abords immédiats, y compris ceux liés à l'évacuation des déchets. Le nettoyage et l'évacuation des déchets, cartons, emballages de toute nature sont à la charge de l'Occupant. En cas de manquement de l'Occupant, la Communauté de communes se réserve le droit de faire procéder à l'exécution d'office, aux frais de l'Occupant, aux nettoyages ou évacuations nécessaires, si ledit manquement nuit à la salubrité et/ou à l'image du site.

L'Occupant permettra, en tant que de besoin, l'accès au Bien Provisoire mis à disposition pour toute intervention que la Communauté de communes jugerait utile.

Une fois les travaux de réalisation du Bien achevés, et au plus tard un (1) mois avant la Date Définitive de Mise à Disposition du Bien, la Communauté de communes prévient l'Occupant qu'il va pouvoir prendre possession du Bien.

L'Occupant restitue le Bien Provisoire libre de toute occupation et en état normal d'entretien et de propreté.

Un procès-verbal d'état des lieux est établi contradictoirement entre les Parties, le jour de sortie du Bien Provisoire, et est annexé à la présente Convention (Annexe 4).

#### Article 5.2. – Enseigne commerciale

L'apposition d'une enseigne commerciale sur le Bien ou ses abords devra faire l'objet d'une validation préalable écrite de la Communauté de communes. A défaut, la Communauté de communes se réserve le droit de procéder ou de faire procéder à sa dépose sans délai.

#### Article 5.3. – Redevance due pendant la Période Transitoire

En contrepartie de l'autorisation d'occuper le Bien Provisoire, l'Occupant verse à la Communauté de communes une redevance annuelle qui se compose de la manière suivante :



Descriptif du bien	TARIFS HT (T)	SURFACES/ UNITES		REDEVANCE HT (R)
		SOLLICITES PAR LE CANDIDAT (C)		
		A compléter selon vos besoins		A compléter selon la formule R = T x C
<b>Aire de stockage sur Zone Technique</b> Surface réservée pour stockage de matériel professionnel sur zone	<b>50 €</b> <i>Par m<sup>2</sup> Et par an</i>	.....50.....m <sup>2</sup>		...2.500...€
<b>Bureau Bâtiment des Douanes</b> Mise à disposition d'un bureau au sein du bâtiment des Douanes	<b>4 000 €</b> <i>Par bureau et par an</i>	.....1.... bureau		...4.000...€
<b>Places professionnelles sur Bassin</b> Droit d'accès aux « places professionnelles », sur réservation auprès du service port	<b>-15%</b> <i>Sur tarif public</i>	Sur réservation		Sur réservation
		Redevance annuelle		...6.500... €

**L'accès à la zone technique et la valorisation des activités** à travers les supports d'information du Port sont inclus (sans redevance) dans le cadre de la sélection de votre offre.

Les frais liés à **l'occupation de places professionnelles** sur le bassin portuaire dépendront de vos besoins (tailles de bateaux) et des durées d'occupation. Ils tiendront compte d'une remise de 15% sur les tarifs places de passage.

Les modalités de paiement de cette redevance sont celles visées à l'Article 16.2.

## **ARTICLE 6 – RECOURS CONTRE LA CONVENTION ET/OU SES ACTES DETACHABLES**

En cas de recours contentieux à l'encontre de la Convention et/ou ses actes détachables, la Partie informée du recours en informe l'autre Partie, dans un délai de huit (8) jours ouvrés à compter de sa connaissance du recours, par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception.

À la demande de la Partie la plus diligente, les Parties se rencontrent dans les meilleurs délais, et au plus tard dans un délai de quinze (15) jours ouvrés à compter de la date d'envoi par une Partie de la lettre informant l'autre Partie de l'existence d'un recours.

Pendant une période qui ne pourra excéder un (1) mois à compter de la date d'envoi par l'une des Parties à l'autre de la lettre informant cette dernière de l'existence d'un recours, les Parties examinent conjointement la portée du recours pour tenter de trouver ensemble une solution préservant leurs intérêts respectifs, et ce dans le respect de la commune intention des Parties qui a conduit à la signature de la Convention.

Si les Parties décident de poursuivre l'exécution de la Convention, et qu'une décision juridictionnelle prononce ou emporte l'annulation ou la résiliation de la Convention, l'Occupant et la Communauté de communes ne pourront prétendre à aucune indemnité.

Si les Parties décident de ne pas poursuivre l'exécution de la Convention et de la résilier, l'Occupant et la Communauté de communes ne pourront prétendre à aucune indemnité.

Faute d'accord entre les Parties dans un délai de huit (8) jours ouvrés à l'expiration de la période d'examen, la Communauté de communes notifie à l'Occupant par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception sa décision de résilier la Convention. Dans ce cas, l'Occupant et la Communauté de communes ne pourront prétendre à aucune indemnité.



## **CHAPITRE 2 – LE BIEN**

### **ARTICLE 7. – DESIGNATION ET ETAT DU BIEN**

#### **Article 7.1. Description du Bien**

Le Bien relève du domaine public maritime géré par la Communauté de communes et est situé au sein de la zone technique du port de plaisance de Capbreton. Le périmètre et l'implantation précis de l'ensemble immobilier auquel est intégré le Bien sera défini en collaboration entre la Communauté de communes, maître d'ouvrage et l'Occupant.

Le Bien mis à disposition de l'Occupant consiste en :

<b>NATURE DU BIEN</b>	<b>LOT CONCESSION</b>	<b>LOT ATELIER</b>	<b>LOT COMMERCE</b>
<b>Espaces atelier-réserve (façade côté Zone Technique)</b> Surface brute, destinée à aménagement pour opérations techniques, de stockage et à la logistique des activités professionnelles. Accès par la Zone Technique.	50 à 200 m <sup>2</sup>	50 à 150 m <sup>2</sup>	Maximum de 50% de la surface commerce sollicitée
<b>Espaces commerces (façade côté voie publique)</b> Surface brute, destinée à aménagement pour espaces administratifs, aux surfaces de vente et d'accueil du public. Vitrine et accès depuis la voie publique.	20 à 100 m <sup>2</sup>	20 à 50 m <sup>2</sup>	50 à 200 m <sup>2</sup>
<b>Espace Exposition sur zone Technique</b> Surface réservée sur l'aire technique pour exposition commerciale de bateaux. Visibilité depuis la voie publique	Forfait 100 m <sup>2</sup>	Forfait 100 m <sup>2</sup>	x
<b>Places professionnelles sur Bassin</b> Droit d'accès aux « places professionnelles », sur réservation auprès du service port.	3 places occupées simultanément maximum	1 place occupée maximum	x
<b>Valorisation de vos activités sur l'espace portuaire :</b> référencement sur les supports officiels du port (site internet, guide du port)	Inclus	Inclus	Inclus

L'occupant pourra solliciter auprès du Port des espaces de stockages sur la zone technique (bateaux, matériels). Les conditions d'occupation seront définies par le service Port gestionnaire de la zone technique, selon les besoins et caractéristiques (surfaces, durées...).

#### **Article 7.2. État du Bien**

À la Date Définitive de Mise à Disposition du Bien, la Communauté de communes remet à l'Occupant le Bien, ainsi que tous les plans, études et autres documents le concernant dont il a possession.

Un procès-verbal d'état des lieux est établi contradictoirement entre les Parties, à la Date Définitive de Mise à Disposition du Bien. Le Bien est remis en état brut, clos, couvert et avec les cloisons pour délimiter chaque lot. Le second œuvre relève des travaux d'aménagements intérieurs stipulés à l'Article 13 de la présente et sont à la charge de l'Occupant.

Il est annexé à la Convention (Annexe 4).

L'Occupant est réputé avoir une bonne connaissance du Bien, de ses avantages et inconvénients, pour l'avoir préalablement vu et visité.



L'Occupant prend le Bien en son état au moment de la mise à disposition de toute réclamation éventuelle qui pourrait avoir son origine notamment dans l'état des bâtiments et équipements ou du sol ou du sous-sol ou dans la présence d'installations diverses aériennes ou enterrées, de quelque nature que ce soit.

L'Occupant renonce à tout recours à l'encontre de la Communauté de communes pour modification de la superficie du Bien réellement mise à disposition par rapport à la superficie attribuée à l'issue de la procédure de sélection préalable et stipulée à l'Article 16.1 de la présente, étant précisé que le constat d'une différence de surfaces résultera de contraintes techniques imposées au fur et à mesure de l'avancement des études de conception de l'ensemble immobilier dans lequel figure le Bien. Un avenant à la présente convention constatera la surface du Bien réellement occupée et actualisera le montant de redevance réellement dû au regard de la nouvelle surface (dans une limite de plus ou moins 10% de la surface initiale), en application de la méthode stipulée à l'Article 16.1.

### **ARTICLE 8 – SERVITUDES**

L'Occupant souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le Bien, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre la Communauté de communes.

### **ARTICLE 9. INFORMATIONS SUR LE BIEN**

#### **Article 9.1 – État des risques et pollutions (article L. 125-5 I du code de l'environnement)**

En application de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, l'Occupant est informé des risques naturels, miniers et technologiques majeurs du site par l'état des risques naturels et technologiques annexé à la Convention (Annexe 5).

L'Occupant déclare avoir pris connaissance de ces documents et faire son affaire personnelle de cette situation.

#### **Article 9.2 – Amiante**

Conformément aux dispositions de l'article L. 1334-13 du code de la santé publique, un état mentionnant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante est annexé à la Convention (Annexe 6).

L'Occupant peut consulter le dossier complet sur rendez-vous.

## **CHAPITRE 3 – OBLIGATIONS DE L'OCCUPANT**

### **ARTICLE 10. – AFFECTATION ET EXPLOITATION DU BIEN**

#### **Article 10.1. – Affectation du Bien**

Le Bien appartient au domaine public maritime géré par la Communauté de communes.

Il est libre de toute occupation.



Le Bien est destiné à l'exploitation de l'activité sélectionnée en convention (page de garde).

Cette destination ne pourra faire l'objet d'aucun changement.

La Convention ne confère aucune exclusivité à l'Occupant. L'Occupant ne pourra en conséquence pas s'opposer à ce que la Communauté de communes autorise l'exercice par des tiers d'activités identiques, similaires ou concurrentes à celle qu'il exerce.

#### Article 10.2. – Exploitation du Bien

L'Occupant exploite le Bien conformément au projet qu'il a présenté et qui est exposé en Annexe 2.

Le Bien étant situé dans l'enceinte du port de plaisance de Capbreton, l'Occupant exploite le Bien dans le respect de la réglementation applicable au domaine public maritime.

À ce titre, l'Occupant s'engage à ce que son activité ne perturbe pas le bon fonctionnement du service public portuaire.

En cas de perturbations répétées du bon fonctionnement du service public portuaire, la Communauté de communes met en demeure l'Occupant de remédier à ces manquements, dans un délai de 15 jours suivant cette mise en demeure.

À l'expiration de ce délai, si les perturbations du bon fonctionnement du service public portuaire persistent, la Communauté de communes peut procéder à la résiliation de la Convention dans les conditions de l'Article 20.1.

#### **ARTICLE 11. – ENTRETIEN DU BIEN – REPARATIONS – MISE EN CONFORMITE**

L'Occupant jouit du Bien dans des conditions qui en garantissent la bonne conservation et la compatibilité avec l'affectation du domaine public.

L'Occupant s'engage à maintenir le Bien et ses abords en parfait état d'entretien et de propreté.

L'Occupant prend à sa charge toutes les réparations d'entretien au sens de l'article 606 du Code civil et tous travaux d'entretien pour maintenir le Bien en bon état d'entretien et d'usage, y compris, s'il y a lieu, les installations, équipements, matériels et mobiliers, et ce sans que l'Occupant ne puisse prétendre à une quelconque indemnité ou diminution de la redevance.

#### **ARTICLE 12 – OBTENTION DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES**

L'Occupant est seul responsable de toutes les démarches nécessaires à l'obtention, au maintien et, le cas échéant, à la modification de l'ensemble des autorisations, licences et permis requis par la réglementation en vigueur et nécessaires aux travaux, à la mise en service et à l'exploitation du Bien.

L'Occupant supporte seul les conséquences des recours dirigés contre une autorisation administrative, une licence ou un permis qu'il a sollicité.

#### **ARTICLE 13. – REALISATION DE TRAVAUX D'AMENAGEMENT INTERIEUR DU BIEN**

L'Occupant s'engage à réaliser les travaux d'aménagement intérieur du Bien nécessaires à l'exploitation de son activité.

La Communauté de communes informera l'occupant de l'avancement des études et des travaux de la construction du nouveau bâtiment. Elle transmettra à l'occupant les plans du



bâtiment au stade d'Avant-Projet. Ces plans définiront le Bien mis à disposition de l'occupant dans le cadre de la présente convention. Ils définiront les portes et fenêtres extérieures, les cloisonnements du lot, les alimentations en eau et en électricité, les évacuations en sol.

L'Occupant s'engage à fournir dans un délai de six (6) semaines à compter de la remise des plans d'Avant-Projet par la Communauté de communes, le plan d'aménagement intérieur. Ce plan définira les aménagements intérieurs, cloisonnement, matériaux, tableaux électriques, points d'eau, évacuations d'eaux usées, sorties toitures éventuelles, ainsi que les réservations à prévoir dans la structure et le clos et couvert. Il devra également indiquer le classement de l'établissement (ERP, code du travail) et la puissance électrique nécessaire.

L'Occupant prend à sa charge tous les travaux et les aménagements qu'il effectue, ainsi que l'ensemble des dépenses qui en découlent. Il en assure seul la maîtrise d'ouvrage et la direction technique. L'Occupant fait son affaire du bon déroulement des travaux et aménagements qu'il exécute, ou qui seront exécutés sous sa seule responsabilité. Il se conforme aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Toute modification des installations existantes devra être approuvée, au préalable et par écrit, par la Communauté de communes sans qu'il puisse résulter pour elle, de cette approbation, une quelconque responsabilité. L'Occupant transmet à la Communauté de communes un descriptif des travaux projetés à l'appui de sa demande.

Sans préjudice des autres autorisations éventuellement nécessaires, l'Occupant ne peut procéder à des constructions, installations ou aménagements de caractère immobilier ou mobilier sans le consentement préalable et écrit de la Communauté de communes, sans qu'il puisse résulter pour elle, de cette approbation éventuelle, aucune responsabilité tant vis-à-vis de l'Occupant que des tiers.

En cas de réalisation d'installation de nature immobilière, l'Occupant soumet à la Communauté de communes un dossier technique complet, comprenant notamment les plans, descriptifs et devis des travaux projetés.

Toute demande de modification des installations existantes ou de constructions, installations ou aménagements de caractère immobilier, ainsi que les pièces justificatives (descriptif des travaux ou dossier technique complet), doivent être adressées à la Communauté de communes par lettre recommandée avec accusé de réception. La Communauté de communes fera connaître sa décision dans un délai de trois (3) mois à compter de la réception de la demande complète de l'Occupant.

L'absence de réponse de la Communauté de communes dans ce délai vaut refus.

À l'achèvement des travaux, l'Occupant devra prévenir la Communauté de communes afin qu'un de ses agents soit en mesure de dresser un état de lieux en présence de l'Occupant, afin de vérifier la conformité desdits travaux au projet initialement soumis à la Communauté de communes.

## **CHAPITRE 4 – CESSION – SOUS-LOCATION – CHANGEMENT D'ACTIONNARIAT**

### **ARTICLE 14 – CESSION DE LA CONVENTION**

En raison de son caractère personnel, l'Occupant ne pourra céder ou transférer par quelque voie que ce soit (notamment cession, transfert, substitution, apport, fusion,



scission ou autre transmission universelle de patrimoine, sûretés) les droits conférés par la Convention, sans l'accord préalable exprès de la Communauté de communes.

Toute cession totale ou partielle, transfert ou apport à un tiers devront être portés à la connaissance de la Communauté de communes par lettre recommandée avec avis de réception.

La Communauté de communes ne pourra donner son agrément pour lesdits cession, transfert ou apport que si certaines conditions sont satisfaites, et notamment si le cessionnaire présente les garanties professionnelles et financières au vu desquelles le titre a été délivré.

La Communauté de communes fera connaître sa décision dans un délai de deux (2) mois à compter de la réception de la demande de l'Occupant. Son silence vaut refus.

À défaut d'accord exprès, la cession, le transfert ou l'apport sera considéré comme irrégulier et sera inopposable à la Communauté de communes.

La cession, le transfert ou l'apport ne pourra prendre effet qu'à la condition que l'Occupant se soit préalablement acquitté de l'intégralité des sommes dues à la Communauté de communes au titre de la Convention. La cession, le transfert ou l'apport qui contreviendrait à cette règle sera considéré comme irrégulier et sera inopposable à la Communauté de communes.

Si la Communauté de communes accepte la cession, le transfert ou l'apport de la Convention, le cessionnaire est alors entièrement subrogé à l'Occupant dans les droits et obligations résultant de la Convention cédée, et reprend intégralement l'exécution de toutes les obligations fixées dans la Convention à la charge de l'Occupant].

#### **ARTICLE 15 – SOUS-OCCUPATION DU BIEN**

L'Occupant ne peut pas sous-louer tout ou partie du Bien.

### **CHAPITRE 5 – REGIME FINANCIER ET FISCAL**

#### **ARTICLE 16. – MODALITES FINANCIERES DE L'OCCUPATION**

##### **Article 16.1. – Montant de la redevance**

Une redevance annuelle est versée en contrepartie de l'autorisation d'occupation du Bien, selon la nature et à la valeur du Bien tel que défini dans la présente proposition (art. 7.1 - volume de surfaces, nombre d'unités).



NATURE DU BIEN	TARIFS (T)	UNITES	REDEVANCE
		SOLLICITES PAR LE CANDIDAT (C)	FIXE (R)
		A compléter selon vos besoins	A compléter selon la formule R = T x C
<b>Espaces atelier-réserve (façade côté Zone Technique)</b> Surface brute, destinée aux opérations techniques, de stockage et à la logistique des activités professionnelles. Accès par la Zone Technique.	160 € par m <sup>2</sup> , par an	.200.....m <sup>2</sup>	32.000. €
<b>Espaces commerces (façade côté voie publique)</b> Surface brute, destinée aux espaces administratifs, aux surfaces de vente et d'accueil du public. Vitrine et accès depuis la voie publique.	160 € par m <sup>2</sup> , par an	...100.....m <sup>2</sup>	..16.000. €
<b>Espace Exposition sur zone Technique</b> Surface réservée sur l'aire technique pour exposition commerciale de bateaux. Visibilité depuis la voie publique	50 € par m <sup>2</sup> , par an	.....m <sup>2</sup>	..... €
<b>Total Redevance Fixe</b>			<b>...48.000.€.. €</b>

Les frais liés à l'occupation de places professionnelles sur le bassin portuaire dépendront de vos besoins (tailles de bateaux) et des durées d'occupation. Ils tiendront compte d'une remise de 15% sur les tarifs places de passage.

En contrepartie de l'autorisation d'occuper le Bien, l'Occupant verse à la Communauté de communes une redevance annuelle qui se compose :

- D'une part fixe, d'un montant de .....-48.000.-..... euros ;  
*La part fixe est déterminée en application du tableau ci-dessus.*
- D'une part variable, équivalente à .....1%.....% du chiffre d'affaires total HT de l'Occupant, avec un minimum plancher de .....1.000..... euros.  
*La définition de la part variable est laissée à proposition des candidats (taux et montant plancher) ; elle sera prise en compte dans la procédure d'analyse et d'évaluation des offres à travers le critère économique, à l'instar de la redevance part fixe.*

La redevance visée au présent Article est due à compter de la Date Définitive de Mise à Disposition du Bien.

#### Article 16.2. – Modalités de paiement

La redevance pour occupation du domaine public - part fixe est payable d'avance lors de l'entrée dans les lieux (*pro rata temporis* pour l'année en cours), puis en début d'année, au plus tard le 31 janvier, pour l'année considérée.

L'Occupant adresse annuellement à la Communauté de communes, dans un délai maximal de trois (3) mois à compter de la clôture de l'exercice considéré, une copie de ses documents comptables (bilan, compte de résultat), tels qu'ils sont fournis aux services fiscaux et certifiés par un commissaire aux comptes.

Le montant de la redevance - part variable est fixé dans un délai de trente (30) jours à compter de la réception de ces documents par la Communauté de communes.

La redevance - part fixe et part variable est versée par l'Occupant dans les trente (30) jours à compter de l'émission d'un titre de recettes par la Communauté de communes.



En cas de retard dans le paiement de la redevance annuelle, les sommes dues sont majorées d'intérêts moratoires au taux légal, c'est-à-dire au taux BCE augmenté de huit (8) points de base. Par ailleurs, en sus de ces intérêts, des frais forfaitaires de recouvrement de 40 euros pour tout retard de paiement sont applicables.

Sans préjudice du versement de ces intérêts, en cas de retard de paiement d'une partie de la redevance annuelle, la Communauté de communes peut procéder à la résiliation de la Convention, dans les conditions prévues à l'Article 20.1.

### Article 16.3. – Indexation de la redevance

La part fixe de la redevance sera indexée, à la hausse ou à la baisse, chaque année au 1<sup>er</sup> janvier en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux ILC publié par l'institut national de la statistique et des études économiques (INSEE).

L'indice de référence est le dernier indice connu à la date de signature de la Convention.

*Première année d'augmentation :*

*Part fixe redevance (R) indexée = R de base x indice de comparaison / indice de base*

*Deuxième année d'augmentation :*

*Part fixe redevance (R) indexée = R en vigueur suite à la dernière augmentation x indice de comparaison / indice de base*

*Etc. pour les années suivantes.*

## ARTICLE 17 – IMPOTS ET TAXES

L'Occupant est redevable de tous les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels il pourrait être assujéti dans le cadre de l'exécution de la Convention.

Dans le cas où ces impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature sont acquittées par la Communauté de communes pour le compte de l'Occupant, l'Occupant rembourse à la Communauté de communes l'intégralité de ces impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature (charges récupérables).

## CHAPITRE 6 – ASSURANCES – GARANTIES

### ARTICLE 18. – ASSURANCES

L'Occupant est tenu, pendant toute la durée de la Convention, de souscrire, auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables :

- Les polices d'assurances nécessaires pour couvrir l'ensemble des risques et des dommages à tout bien et à toute personne qui peuvent résulter de l'occupation et/ou de l'utilisation du Bien, par lui-même ou par tout tiers [et notamment par tout sous-occupant] ;
- Les polices d'assurances nécessaires pour couvrir le Bien de tous risques et dommages (incendie, dégât des eaux, vol, explosion...).

L'Occupant transmettra sur demande de la Communauté de communes, dans les quinze (15) jours ouvrés suivant sa date de souscription, un justificatif relatif aux assurances afin de couvrir les risques résultant de son activité dans le cadre de l'exécution de la Convention.



L'Occupant est tenu d'informer la Communauté de communes de toute annulation, réduction, suspension ou résiliation des garanties, et de toute augmentation des franchises.

### **ARTICLE 19. – RESPONSABILITE**

L'Occupant est seul responsable de tous dommages causés par l'utilisation et l'occupation du Bien.

L'Occupant est responsable de tous les risques et dommages causés aux biens et aux personnes pouvant provenir de l'occupation et de l'utilisation du Bien et des travaux qu'il y effectue ou qu'il y fait effectuer.

L'Occupant est notamment responsable de toutes les dégradations, accidents et dommages affectant le Bien qui résultent de son fait ou du fait d'un tiers.

L'Occupant fera son affaire personnelle, sans recours contre la Communauté de communes ou ses assureurs, des actions, plaintes ou réclamations pouvant se manifester en raison de son activité, de son occupation, de la présence ou du fonctionnement de ses installations.

## **CHAPITRE 7 – FIN DE LA CONVENTION**

### **ARTICLE 20. – RESILIATION DE LA CONVENTION**

#### **Article 20.1. – Résiliation pour faute de l'Occupant**

La Communauté de communes peut prononcer la résiliation de la Convention pour faute de l'Occupant, en cas de manquement de l'Occupant à tout ou partie de ses obligations contractuelles, et notamment en cas de :

- Perturbations répétées du bon fonctionnement du service public portuaire (Article 10.2) ;
- Réalisation de travaux sans consentement préalable exprès de la Communauté de communes (Article 13) ;
- Cession de la Convention non-autorisée par la Communauté de communes (Article 14) ;
- Sous-occupation du Bien non-autorisée par la Communauté de communes (Article 15) ;
- Non-paiement de la redevance (Article 16) ;
- Absence de souscription ou de maintien de l'une des assurances visées à l'Article 18.

Préalablement à la décision de résiliation, la Communauté de communes met l'Occupant en demeure de s'expliquer et de remédier au manquement constaté dans un délai de vingt (20) jours.

Si cette mise en demeure reste infructueuse, la Communauté de communes peut prononcer de plein droit la résiliation à l'expiration du délai fixé.

La résiliation de la Convention pour faute n'ouvre droit, au profit de l'Occupant, à aucune indemnité de quelque nature que ce soit.

L'Occupant supporte les conséquences financières de la résiliation.



L'Occupant indemnisera la Communauté de communes des préjudices directs ou indirects qu'elle pourra subir du fait et des conséquences de la résiliation pour faute.

#### Article 20.2. – Résiliation pour motif d'intérêt général

La Communauté de communes peut, à tout moment, résilier la Convention pour tout motif d'intérêt général.

La résiliation pour motif d'intérêt général est notifiée à l'Occupant par lettre recommandée avec accusé de réception en respectant un délai de préavis d'au moins six (6) mois avant la prise d'effet de la résiliation.

La Communauté de communes restitue à l'Occupant la partie de la redevance versée d'avance et correspondant à la période restant à courir.

La Communauté de communes verse à l'Occupant une indemnité égale à la valeur non amortie des travaux d'aménagement intérieur conservés par la Communauté de communes.

#### Article 20.3 – Résiliation à l'initiative de l'Occupant

L'Occupant a la faculté de solliciter à tout moment la résiliation de la Convention par lettre recommandée avec avis de réception sous réserve de respecter un préavis de trois (3) mois.

La résiliation n'ouvre alors aucun droit à indemnité à l'Occupant.

L'Occupant reste tenu dans ce cas au paiement de la redevance domaniale pendant la durée du préavis.

La Communauté de communes ne restitue pas à l'Occupant la partie de la redevance versée d'avance et correspondant à la période restant à courir.

#### Article 20.4 – Résiliation de plein droit

La Convention pourra être résiliée de plein droit par la Communauté de communes :

- En cas de dissolution de l'Occupant ;
- En cas de destruction totale du Bien ou de destruction partielle du Bien rendant impossible le maintien de l'activité de l'Occupant.

La résiliation de plein droit n'ouvre alors aucun droit à indemnité à l'Occupant.

La Communauté de communes restitue à l'Occupant la partie de la redevance versée d'avance et correspondant à la période restant à courir.

### **ARTICLE 21. – SORT DU BIEN AU TERME DE LA CONVENTION**

Lorsque la Convention prend fin, et quel que puisse en être le motif, l'Occupant restitue le Bien libre de toute occupation et en état normal d'entretien et de propreté.

Un procès-verbal d'état des lieux est établi contradictoirement entre les Parties.

Les aménagements et autres travaux réalisés par l'Occupant ainsi que toutes améliorations de quelque nature que ce soit deviendront gratuitement et de plein droit la propriété de la Communauté de communes, et ce, quel que soit le motif pour lequel la Convention aura pris fin, sous réserve des stipulations prévues à l'Article 20.2.



## **CHAPITRE 8 – DISPOSITIONS DIVERSES**

### **ARTICLE 22 – ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution de la Convention, les Parties font élection de domicile aux adresses indiquées en tête des présentes.

Chaque notification ou autre communication signifiée pour l'exécution de la Convention se fera par écrit et sera remise en main propre contre décharge ou envoyée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Toute modification des noms et/ou des adresses indiquées en tête des présentes, pourra être effectuée à tout moment en respectant un délai de préavis de quinze (15) jours.

Toute notification ou autre communication, signifiée ainsi qu'il est dit au présent Article, sera réputée régulièrement délivrée.

### **ARTICLE 23. – LITIGES**

La Communauté de communes et l'Occupant s'engagent à tenter de résoudre à l'amiable tout différend sur l'exécution ou l'interprétation de la Convention.

Faute d'accord entre les Parties, la Partie la plus diligente saisira la juridiction compétente.

### **ARTICLE 24. – ANNEXES**

La Convention comportera les annexes suivantes :

- Annexe 1 : Décision du président de MACS relative à la signature de la convention
- Annexe 2 : Projet de l'Occupant
- Annexe 3 : État d'entrée des lieux dans les locaux provisoires
- Annexe 4 : État d'entrée des lieux dans les locaux définitifs
- Annexe 5 : État des risques naturels, miniers et technologiques
- Annexe 6 : État relatif à l'amiante du Bien provisoire

Fait à ....., le .....

En deux (2) exemplaires

Pour la Communauté de communes

Pour l'Occupant

Dominique Deremetz  
Dirigeant,



## PROJET DE CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC NON CONSTITUTIVE DE DROITS REELS

### ENTRE :

La **Communauté de communes** Marenne Adour Côte-Sud, représentée par son Président en exercice, domicilié en cette qualité au siège de la Communauté de communes sis Allée des Camélias à Saint-Vincent-de-Tyrosse (40230), dûment habilité à la signature des présentes par décision du ....., dont une copie figure en Annexe 1

Ci-après dénommée la « *Communauté de communes* » ou « *MACS* »

D'une part,

### ET

Latelier du gouf sarl  
représenté(e) par MARS Xavier, en qualité de  
Gérant, domicilié en cette qualité  
14 place de la Pépinière 40130 Capbreton,  
dûment habilité à la signature des présentes,

Ci-après dénommé l'« *Occupant* »

D'autre part.

La Communauté de communes et l'Occupant sont ci-après dénommés l'un ou l'autre, individuellement la « *Partie* », ou conjointement les « *Parties* ».

### Identification du lot sollicité : **cocher la case correspondante**

(en cas de sollicitation de plusieurs lots, compléter autant de projets de conventions que de lots sollicités).

- |                                     |                            |  |
|-------------------------------------|----------------------------|--|
| <input type="checkbox"/>            | <b>Vente et concession</b> | Concessions de bateaux : vente de bateaux de plaisance neufs et d'occasion, location, entretien, préparation                                       |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Ateliers</b>            | Entretien, maintenance, réparation de bateaux de plaisance et de pêche ; Prestation de services techniques auprès des clients du port de Capbreton |
| <input type="checkbox"/>            | <b>Commerces</b>           | Vente de matériel et d'équipement pour bateaux et activités de plaisance et/ou de pêche  |

**Note aux candidats** : les candidats compléteront les champs libres matérialisés comme suit ..... au titre de leur proposition.



## PREAMBULE

Par un arrêté du 25 juin 1973, l'État a confié au syndicat intercommunal à vocation multiple (SIVOM) Côte Sud une concession d'établissement et d'exploitation d'un port de plaisance à Capbreton, pour une durée de cinquante ans. En application des lois n° 83-8 du 07/01/1983 et n°83-663 du 22/07/1983, la compétence en matière de port de plaisance a ensuite été transférée vers les communes.

Le SIVOM Côte Sud, alors gestionnaire du port, a conclu, à partir de 1982, plusieurs conventions d'occupation du domaine public de longue durée, permettant à leurs titulaires d'exploiter des locaux formant un ensemble immobilier, situé sur la zone technique du port de plaisance de Capbreton, et d'exercer des activités de réparation et de vente de bateaux, ainsi que de vente de matériel nautique.

La Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (MACS) s'est substituée au SIVOM à sa dissolution le 31 décembre 2017, et est désormais compétente en matière de gestion du port de Capbreton, du lac marin et du domaine public maritime.

Pour des besoins de renforcement de l'offre de services professionnels à destination des clients du port, une restructuration des installations de la zone technique du port de plaisance est engagée par MACS, sous sa propre maîtrise d'ouvrage, dans le cadre de sa démarche « Port d'Avenir ». Elle prévoit notamment, après démolition aux frais et risques des bâtiments actuels par les occupants dont les titres expirent au 31 décembre 2023, la reconstruction, sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté de communes, d'un ensemble de bâtiments, dans une perspective d'optimisation de la configuration et de l'occupation de l'espace et de conformité à la réglementation environnementale notamment.

Dans la mesure où les conventions portant autorisations d'occupation du domaine public conclues sur la zone technique du port de plaisance arrivent à leur terme le 31 décembre 2023, la Communauté de communes, a, par un avis publié le 04/12/2023 sur son profil acheteur <https://demat-ampa.fr>, sur son site internet [www.cc-macs.org](http://www.cc-macs.org) et sur le journal Sud-ouest, lancé une procédure de publicité et de sélection préalable pour désigner plusieurs opérateurs qui selon l'offre retenue dans le cadre de la procédure préalable, occuperont :

- Dans le cadre d'une Période Transitoire, en attente de livraison du nouvel ensemble immobilier, un local et/ou un espace réservé sur ou à proximité du périmètre portuaire,
- À terme, une fois qu'elle aura procédé aux travaux nécessaires à sa reconstruction, le nouvel ensemble immobilier et les espaces extérieurs associés sur la zone technique et le périmètre portuaire.

Plusieurs candidats ont participé à cette procédure, en se positionnant sur des parties identifiées de l'ensemble immobilier à reconstruire (des « lots »), étant entendu que la Communauté de communes a procédé à la sélection des candidats lot par lot.

Pour le lot Atelier....., l'Occupant, qui propose d'exercer une activité de Maintenance et entretien....., a ainsi été retenu en application des critères de sélection fixés dans le cadre de cette procédure de sélection préalable.

L'objet de la Convention est de déterminer les conditions techniques, administratives et financières de la mise à disposition à l'Occupant du Bien Provisoire durant la Période Transitoire, dans un premier temps, puis du Bien à l'achèvement des travaux de reconstruction de l'ensemble immobilier sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté de communes.

Le projet de l'Occupant est annexé à la Convention et l'engage (Annexe 2).



**IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

## **CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES**

### **ARTICLE 1. – DEFINITIONS ET REGLES D'INTERPRETATION**

#### **Article 1.1. Définitions**

Sauf stipulations contraires, les termes et expressions employés dans la Convention commençant par une majuscule, y compris son préambule, auront la signification qui leur est attribuée ci-après :

**Annexe** : désigne une annexe à la Convention.

**Article** : désigne un article de la Convention.

**Bien** : désigne la dépendance domaniale objet de la Convention, c'est-à-dire le (ou les) lot(s) que l'Occupant va être autorisé à occuper à compter de la Date Définitive de Mise à Disposition du Bien.

**Bien Provisoire** : désigne la dépendance qui va être mise à la disposition de l'Occupant pendant la Période Transitoire.

**Convention** : désigne la présente convention d'occupation temporaire du domaine public.

**Date d'Entrée en Vigueur** : désigne la date d'entrée en vigueur de la Convention, fixée à l'Article 4.

**Date Définitive de Mise à Disposition du Bien** : désigne la date à laquelle, à l'issue de la Période Transitoire, l'Occupant sera autorisé à prendre possession du Bien.

**Période Transitoire** : désigne la période entre la Date d'Entrée en Vigueur et la Date Définitive de Mise à disposition du Bien, régie par les dispositions de l'Article 5.

#### **Article 1.2 - Règles d'interprétation**

Les termes définis à l'Article 1.1 peuvent être employés indifféremment au singulier ou au pluriel.

Les renvois faits à une convention ou à tout autre document sont réputés comprendre également ses annexes, ainsi que les modifications ou avenants dont la convention ou le document a fait l'objet.

Toute référence de la Convention à un « chapitre » ou « paragraphe » s'entend, à moins qu'il n'en soit spécifié autrement, comme référence à un chapitre ou paragraphe de la Convention.

Les titres des Articles sont utilisés à titre indicatif et n'en affectent pas l'interprétation, la teneur ou l'étendue.

#### **Article 1.3. – Décompte des délais**



À défaut de stipulations spécifiques contraires fixées dans la Convention, la Convention aux Parties commence à courir le lendemain du jour où s'est produit le fait qui sert de point de départ à ce délai.

Lorsque le délai est fixé en jours, il s'entend en jours calendaires et il expire à la fin du dernier jour de la durée prévue.

Lorsque le délai est fixé en mois, il est compté de quantième en quantième. S'il n'existe pas de quantième correspondant dans le mois où se termine le délai, celui-ci expire à la fin du dernier jour de ce mois.

Lorsque le dernier jour d'un délai est un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, le délai est prolongé jusqu'à la fin du premier jour ouvrable qui suit.

## **ARTICLE 2. – OBJET ET NATURE DE LA CONVENTION**

La Communauté de communes met à la disposition de l'Occupant :

- le Bien Provisoire décrit à l'Article 5 durant la Période Transitoire, d'une part,
- le Bien décrit à l'Article 7 à compter de la Date Définitive de Mise à Disposition dudit Bien à l'achèvement des travaux de reconstruction de l'ensemble immobilier sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté de communes.

La Convention est une convention d'occupation temporaire du domaine public non constitutive de droits réels, régie par les articles L. 2122-1 à L. 2122-4 et R. 2122-1 à R. 2122-8 du code général de la propriété des personnes publiques.

La Convention est, par nature, personnelle, précaire et révocable dans les conditions déterminées aux présentes.

La Convention n'a pas pour objet de confier à l'Occupant l'exécution de travaux, autres que ceux stipulés à l'Article 13 portant sur des travaux d'aménagement intérieur du Bien, la livraison de fournitures, la prestation de services, ou la gestion d'une mission de service public qui répondraient à un besoin de la Communauté de communes moyennant une contrepartie onéreuse.

## **ARTICLE 3 – DOCUMENTS CONTRACTUELS**

La Convention et ses Annexes constituent un ensemble contractuel unique.

Les Annexes font partie intégrante de la Convention et ont ainsi valeur contractuelle.

Toute référence à la Convention inclut ses Annexes.

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

Les Annexes sont listées à l'Article 24.

## **ARTICLE 4 – ENTREE EN VIGUEUR DE LA CONVENTION – DUREE**

La Convention entre en vigueur le jour où, signée par les Parties, elle est notifiée par la Communauté de communes à l'Occupant.

La Convention sera notifiée par la Communauté de communes à l'Occupant par lettre recommandée avec demande d'acquiescement de réception ou par remise en main propre contre récépissé.



La Convention est consentie à titre précaire et révoquant pour une durée ne pouvant aller au-delà du 31 décembre 2034 (période transitoire comprise - Art. 5).

La Convention ne pourra faire l'objet d'aucune reconduction tacite.

À son échéance, la Convention cesse de plein droit et l'Occupant ne peut se prévaloir d'aucun droit à son maintien dans les lieux ou au renouvellement de son titre.

Lorsque la Convention est expirée, la circonstance que l'Occupant ait pu se maintenir dans les lieux par tolérance de la Communauté de communes ne peut être regardée comme valant renouvellement tacite de la Convention.

## **ARTICLE 5 – PERIODE TRANSITOIRE**

La Période Transitoire couvre la période entre la Date d'Entrée en Vigueur de la Convention et la Date Définitive de Mise à Disposition du Bien, période pendant laquelle la Communauté de communes procède aux travaux d'études et de diagnostic, puis de reconstruction de l'ensemble immobilier.

Sous réserve de modifications précisément identifiées, les stipulations de la présente Convention s'appliquent, dans leur ensemble, à l'Occupant pendant la Période Transitoire.

### **Article 5.1. – Bien mis à disposition de l'Occupant pendant la Période Transitoire**

Pendant la Période Transitoire et sous réserve de l'offre retenue dans le cadre de la procédure de sélection préalable, la Communauté de communes autorise l'Occupant à exercer son activité sur le Bien Provisoire, dont les caractéristiques sont retracées dans le tableau ci-après :

Descriptif du bien	LOT CONCESSION	LOT ATELIER	LOT COMMERCE
<b>Accès Zone Technique</b> Accès libre à l'espace technique pour assurer des interventions professionnelles ( <i>hors redevance spécifique telle qu'appliquée aux entreprises non titulaires d'une convention d'occupation</i> )	Inclus	Inclus	Sans objet
<b>Aire de stockage sur Zone Technique</b> Surface réservée pour stockage de matériel professionnel sur la zone technique	0 ou 50 m <sup>2</sup>	0 ou 50 m <sup>2</sup>	Sans objet
<b>Bureau Bâtiment des Douanes (face à la Capitainerie)</b> Mise à disposition d'un espace bureau (non meublé) pour installation d'un service administratif.	0 ou 1 bureau	0 ou 1 bureau <i>selon espaces disponibles</i>	Sans objet
<b>Places professionnelles sur Bassin</b> Droit d'accès aux « places professionnelles », sur réservation auprès du service port	0 à 3 places <i>occupées simultanément maximum</i>	0 ou 1 place	Sans objet
<b>Valorisation de vos activités sur l'espace portuaire :</b> référencement sur les supports officiels du port (site internet, guide du port), autorisation d'installation d'une enseigne commerciale sur le périmètre de la zone technique (réalisation à vos frais, format à valider par le Port)	Inclus	Inclus	Sans objet



À la Date d'Entrée en Vigueur de la Convention, la Communauté de communes de Lambres-Picardie, l'Occupant le Bien Provisoire, ainsi que tous les plans, études et autres documents le concernant dont il a possession.

Un procès-verbal d'état des lieux est établi contradictoirement entre les Parties, au plus tard à la Date d'Entrée en Vigueur de la Convention. Il est annexé à la Convention (Annexe 3).

L'Occupant est réputé avoir une bonne connaissance du Bien Provisoire, de ses avantages et inconvénients.

L'Occupant prend le Bien Provisoire en son état au moment de la mise à disposition et renonce à toute réclamation éventuelle qui pourrait avoir son origine notamment dans l'état des bâtiments et équipements ou du sol ou du sous-sol ou dans la présence d'installations diverses aériennes ou enterrées, de quelque nature que ce soit.

L'Occupant s'engage à pourvoir à la bonne tenue des lieux et de leurs abords immédiats, y compris ceux liés à l'évacuation des déchets. Le nettoyage et l'évacuation des déchets, cartons, emballages de toute nature sont à la charge de l'Occupant. En cas de manquement de l'Occupant, la Communauté de communes se réserve le droit de faire procéder à l'exécution d'office, aux frais de l'Occupant, aux nettoyages ou évacuations nécessaires, si ledit manquement nuit à la salubrité et/ou à l'image du site.

L'Occupant permettra, en tant que de besoin, l'accès au Bien Provisoire mis à disposition pour toute intervention que la Communauté de communes jugerait utile.

Une fois les travaux de réalisation du Bien achevés, et au plus tard un (1) mois avant la Date Définitive de Mise à Disposition du Bien, la Communauté de communes prévient l'Occupant qu'il va pouvoir prendre possession du Bien.

L'Occupant restitue le Bien Provisoire libre de toute occupation et en état normal d'entretien et de propreté.

Un procès-verbal d'état des lieux est établi contradictoirement entre les Parties, le jour de sortie du Bien Provisoire, et est annexé à la présente Convention (Annexe 4).

#### Article 5.2. – Enseigne commerciale

L'apposition d'une enseigne commerciale sur le Bien ou ses abords devra faire l'objet d'une validation préalable écrite de la Communauté de communes. A défaut, la Communauté de communes se réserve le droit de procéder ou de faire procéder à sa dépose sans délai.

#### Article 5.3. – Redevance due pendant la Période Transitoire

En contrepartie de l'autorisation d'occuper le Bien Provisoire, l'Occupant verse à la Communauté de communes une redevance annuelle qui se compose de la manière suivante :



Descriptif du bien	TARIFS HT (T)	SURFACES UNITES SOLLICITEES PAR LE CANDIDAT (C)		REDEVANCE HT (R)
		A compléter selon vos besoins		A compléter selon la formule R = T x C
<b>Aire de stockage sur Zone Technique</b> Surface réservée pour stockage de matériel professionnel sur zone	<b>50 €</b> <i>Par m<sup>2</sup> Et par an</i>	...0.....m <sup>2</sup>		.....€
<b>Bureau Bâtiment des Douanes</b> Mise à disposition d'un bureau au sein du bâtiment des Douanes	<b>4 000 €</b> <i>Par bureau et par an</i>	.0..... bureau		.....€
<b>Places professionnelles sur Bassin</b> Droit d'accès aux « places professionnelles », sur réservation auprès du service port	<b>-15%</b> <i>Sur tarif public</i>	Sur réservation		Sur réservation
		Redevance annuelle		.....0..... €

L'accès à la zone technique et la valorisation des activités à travers les supports d'information du Port sont inclus (sans redevance) dans le cadre de la sélection de votre offre.

Les frais liés à l'occupation de places professionnelles sur le bassin portuaire dépendront de vos besoins (tailles de bateaux) et des durées d'occupation. Ils tiendront compte d'une remise de 15% sur les tarifs places de passage.

Les modalités de paiement de cette redevance sont celles visées à l'Article 16.2.

#### **ARTICLE 6 – RECOURS CONTRE LA CONVENTION ET/OU SES ACTES DETACHABLES**

En cas de recours contentieux à l'encontre de la Convention et/ou ses actes détachables, la Partie informée du recours en informe l'autre Partie, dans un délai de huit (8) jours ouvrés à compter de sa connaissance du recours, par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception.

À la demande de la Partie la plus diligente, les Parties se rencontrent dans les meilleurs délais, et au plus tard dans un délai de quinze (15) jours ouvrés à compter de la date d'envoi par une Partie de la lettre informant l'autre Partie de l'existence d'un recours.

Pendant une période qui ne pourra excéder un (1) mois à compter de la date d'envoi par l'une des Parties à l'autre de la lettre informant cette dernière de l'existence d'un recours, les Parties examinent conjointement la portée du recours pour tenter de trouver ensemble une solution préservant leurs intérêts respectifs, et ce dans le respect de la commune intention des Parties qui a conduit à la signature de la Convention.

Si les Parties décident de poursuivre l'exécution de la Convention, et qu'une décision juridictionnelle prononce ou emporte l'annulation ou la résiliation de la Convention, l'Occupant et la Communauté de communes ne pourront prétendre à aucune indemnité.

Si les Parties décident de ne pas poursuivre l'exécution de la Convention et de la résilier, l'Occupant et la Communauté de communes ne pourront prétendre à aucune indemnité.

Faute d'accord entre les Parties dans un délai de huit (8) jours ouvrés à l'expiration de la période d'examen, la Communauté de communes notifie à l'Occupant par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception sa décision de résilier la Convention. Dans ce cas, l'Occupant et la Communauté de communes ne pourront prétendre à aucune indemnité.



## **CHAPITRE 2 – LE BIEN**

### **ARTICLE 7. – DESIGNATION ET ETAT DU BIEN**

#### **Article 7.1. Description du Bien**

Le Bien relève du domaine public maritime géré par la Communauté de communes et est situé au sein de la zone technique du port de plaisance de Capbreton. Le périmètre et l'implantation précis de l'ensemble immobilier auquel est intégré le Bien sera défini en collaboration entre la Communauté de communes, maître d'ouvrage et l'Occupant.

Le Bien mis à disposition de l'Occupant consiste en :

<b>NATURE DU BIEN</b>	<b>LOT CONCESSION</b>	<b>LOT ATELIER</b>	<b>LOT COMMERCE</b>
<b>Espaces atelier-réserve (façade côté Zone Technique)</b> Surface brute, destinée à aménagement pour opérations techniques, de stockage et à la logistique des activités professionnelles. Accès par la Zone Technique.	50 à 200 m <sup>2</sup>	50 à 150 m <sup>2</sup>	Maximum de 50% de la surface commerce sollicitée
<b>Espaces commerces (façade côté voie publique)</b> Surface brute, destinée à aménagement pour espaces administratifs, aux surfaces de vente et d'accueil du public. Vitrine et accès depuis la voie publique.	20 à 100 m <sup>2</sup>	20 à 50 m <sup>2</sup>	50 à 200 m <sup>2</sup>
<b>Espace Exposition sur zone Technique</b> Surface réservée sur l'aire technique pour exposition commerciale de bateaux. Visibilité depuis la voie publique	Forfait 100 m <sup>2</sup>	Forfait 100 m <sup>2</sup>	x
<b>Places professionnelles sur Bassin</b> Droit d'accès aux « places professionnelles », sur réservation auprès du service port.	3 places occupées simultanément maximum	1 place occupée maximum	x
<b>Valorisation de vos activités sur l'espace portuaire :</b> référencement sur les supports officiels du port (site internet, guide du port)	Inclus	Inclus	Inclus

L'occupant pourra solliciter auprès du Port des espaces de stockages sur la zone technique (bateaux, matériels). Les conditions d'occupation seront définies par le service Port gestionnaire de la zone technique, selon les besoins et caractéristiques (surfaces, durées...).

#### **Article 7.2. État du Bien**

À la Date Définitive de Mise à Disposition du Bien, la Communauté de communes remet à l'Occupant le Bien, ainsi que tous les plans, études et autres documents le concernant dont il a possession.

Un procès-verbal d'état des lieux est établi contradictoirement entre les Parties, à la Date Définitive de Mise à Disposition du Bien. Le Bien est remis en état brut, clos, couvert et avec les cloisons pour délimiter chaque lot. Le second œuvre relève des travaux d'aménagements intérieurs stipulés à l'Article 13 de la présente et sont à la charge de l'Occupant.

Il est annexé à la Convention (Annexe 4).

L'Occupant est réputé avoir une bonne connaissance du Bien, de ses avantages et inconvénients, pour l'avoir préalablement vu et visité.



L'Occupant prend le Bien en son état au moment de la mise à disposition et renonce à toute réclamation éventuelle qui pourrait avoir son origine notamment dans l'état des bâtiments et équipements ou du sol ou du sous-sol ou dans la présence d'installations diverses aériennes ou enterrées, de quelque nature que ce soit.

L'Occupant renonce à tout recours à l'encontre de la Communauté de communes pour modification de la superficie du Bien réellement mise à disposition par rapport à la superficie attribuée à l'issue de la procédure de sélection préalable et stipulée à l'Article 16.1 de la présente, étant précisé que le constat d'une différence de surfaces résultera de contraintes techniques imposées au fur et à mesure de l'avancement des études de conception de l'ensemble immobilier dans lequel figure le Bien. Un avenant à la présente convention constatera la surface du Bien réellement occupée et actualisera le montant de redevance réellement dû au regard de la nouvelle surface (dans une limite de plus ou moins 10% de la surface initiale), en application de la méthode stipulée à l'Article 16.1.

### **ARTICLE 8 – SERVITUDES**

L'Occupant souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le Bien, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre la Communauté de communes.

### **ARTICLE 9. INFORMATIONS SUR LE BIEN**

#### **Article 9.1 – État des risques et pollutions (article L. 125-5 I du code de l'environnement)**

En application de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, l'Occupant est informé des risques naturels, miniers et technologiques majeurs du site par l'état des risques naturels et technologiques annexé à la Convention (Annexe 5).

L'Occupant déclare avoir pris connaissance de ces documents et faire son affaire personnelle de cette situation.

#### **Article 9.2 – Amiante**

Conformément aux dispositions de l'article L. 1334-13 du code de la santé publique, un état mentionnant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante est annexé à la Convention (Annexe 6).

L'Occupant peut consulter le dossier complet sur rendez-vous.

## **CHAPITRE 3 – OBLIGATIONS DE L'OCCUPANT**

### **ARTICLE 10. – AFFECTATION ET EXPLOITATION DU BIEN**

#### **Article 10.1. – Affectation du Bien**

Le Bien appartient au domaine public maritime géré par la Communauté de communes.

Il est libre de toute occupation.



Le Bien est destiné à l'exploitation de l'activité sélectionnée en convention (page de garde).

Cette destination ne pourra faire l'objet d'aucun changement.

La Convention ne confère aucune exclusivité à l'Occupant. L'Occupant ne pourra en conséquence pas s'opposer à ce que la Communauté de communes autorise l'exercice par des tiers d'activités identiques, similaires ou concurrentes à celle qu'il exerce.

#### Article 10.2. – Exploitation du Bien

L'Occupant exploite le Bien conformément au projet qu'il a présenté et qui est exposé en Annexe 2.

Le Bien étant situé dans l'enceinte du port de plaisance de Capbreton, l'Occupant exploite le Bien dans le respect de la réglementation applicable au domaine public maritime.

À ce titre, l'Occupant s'engage à ce que son activité ne perturbe pas le bon fonctionnement du service public portuaire.

En cas de perturbations répétées du bon fonctionnement du service public portuaire, la Communauté de communes met en demeure l'Occupant de remédier à ces manquements, dans un délai de 15 jours suivant cette mise en demeure.

À l'expiration de ce délai, si les perturbations du bon fonctionnement du service public portuaire persistent, la Communauté de communes peut procéder à la résiliation de la Convention dans les conditions de l'Article 20.1.

#### ARTICLE 11. – ENTRETIEN DU BIEN – REPARATIONS – MISE EN CONFORMITE

L'Occupant jouit du Bien dans des conditions qui en garantissent la bonne conservation et la compatibilité avec l'affectation du domaine public.

L'Occupant s'engage à maintenir le Bien et ses abords en parfait état d'entretien et de propreté.

L'Occupant prend à sa charge toutes les réparations d'entretien au sens de l'article 606 du Code civil et tous travaux d'entretien pour maintenir le Bien en bon état d'entretien et d'usage, y compris, s'il y a lieu, les installations, équipements, matériels et mobiliers, et ce sans que l'Occupant ne puisse prétendre à une quelconque indemnité ou diminution de la redevance.

#### ARTICLE 12 – OBTENTION DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

L'Occupant est seul responsable de toutes les démarches nécessaires à l'obtention, au maintien et, le cas échéant, à la modification de l'ensemble des autorisations, licences et permis requis par la réglementation en vigueur et nécessaires aux travaux, à la mise en service et à l'exploitation du Bien.

L'Occupant supporte seul les conséquences des recours dirigés contre une autorisation administrative, une licence ou un permis qu'il a sollicité.

#### ARTICLE 13. – REALISATION DE TRAVAUX D'AMENAGEMENT INTERIEUR DU BIEN

L'Occupant s'engage à réaliser les travaux d'aménagement intérieur du Bien nécessaires à l'exploitation de son activité.

La Communauté de communes informera l'occupant de l'avancement des études et des travaux de la construction du nouveau bâtiment. Elle transmettra à l'occupant les plans du



bâtiment au stade d'Avant-Projet. Ces plans définiront le Bien mis à disposition de l'occupant dans le cadre de la présente convention. Ils définiront les portes et fenêtres extérieures, les cloisonnements du lot, les alimentations en eau et en électricité, les évacuations en sol.

L'Occupant s'engage à fournir dans un délai de six (6) semaines à compter de la remise des plans d'Avant-Projet par la Communauté de communes, le plan d'aménagement intérieur. Ce plan définira les aménagements intérieurs, cloisonnement, matériaux, tableaux électriques, points d'eau, évacuations d'eaux usées, sorties toitures éventuelles, ainsi que les réservations à prévoir dans la structure et le clos et couvert. Il devra également indiquer le classement de l'établissement (ERP, code du travail) et la puissance électrique nécessaire.

L'Occupant prend à sa charge tous les travaux et les aménagements qu'il effectue, ainsi que l'ensemble des dépenses qui en découlent. Il en assure seul la maîtrise d'ouvrage et la direction technique. L'Occupant fait son affaire du bon déroulement des travaux et aménagements qu'il exécute, ou qui seront exécutés sous sa seule responsabilité. Il se conforme aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Toute modification des installations existantes devra être approuvée, au préalable et par écrit, par la Communauté de communes sans qu'il puisse résulter pour elle, de cette approbation, une quelconque responsabilité. L'Occupant transmet à la Communauté de communes un descriptif des travaux projetés à l'appui de sa demande.

Sans préjudice des autres autorisations éventuellement nécessaires, l'Occupant ne peut procéder à des constructions, installations ou aménagements de caractère immobilier ou mobilier sans le consentement préalable et écrit de la Communauté de communes, sans qu'il puisse résulter pour elle, de cette approbation éventuelle, aucune responsabilité tant vis-à-vis de l'Occupant que des tiers.

En cas de réalisation d'installation de nature immobilière, l'Occupant soumet à la Communauté de communes un dossier technique complet, comprenant notamment les plans, descriptifs et devis des travaux projetés.

Toute demande de modification des installations existantes ou de constructions, installations ou aménagements de caractère immobilier, ainsi que les pièces justificatives (descriptif des travaux ou dossier technique complet), doivent être adressées à la Communauté de communes par lettre recommandée avec accusé de réception. La Communauté de communes fera connaître sa décision dans un délai de trois (3) mois à compter de la réception de la demande complète de l'Occupant.

L'absence de réponse de la Communauté de communes dans ce délai vaut refus.

À l'achèvement des travaux, l'Occupant devra prévenir la Communauté de communes afin qu'un de ses agents soit en mesure de dresser un état de lieux en présence de l'Occupant, afin de vérifier la conformité desdits travaux au projet initialement soumis à la Communauté de communes.

## **CHAPITRE 4 – CESSION – SOUS-LOCATION – CHANGEMENT D'ACTIONNARIAT**

### **ARTICLE 14 – CESSION DE LA CONVENTION**

En raison de son caractère personnel, l'Occupant ne pourra céder ou transférer par quelque voie que ce soit (notamment cession, transfert, substitution, apport, fusion,



scission ou autre transmission universelle de patrimoine, sûretés) les droits conférés par la Convention, sans l'accord préalable exprès de la Communauté de communes.

Toute cession totale ou partielle, transfert ou apport à un tiers devront être portés à la connaissance de la Communauté de communes par lettre recommandée avec avis de réception.

La Communauté de communes ne pourra donner son agrément pour lesdits cession, transfert ou apport que si certaines conditions sont satisfaites, et notamment si le cessionnaire présente les garanties professionnelles et financières au vu desquelles le titre a été délivré.

La Communauté de communes fera connaître sa décision dans un délai de deux (2) mois à compter de la réception de la demande de l'Occupant. Son silence vaut refus.

À défaut d'accord exprès, la cession, le transfert ou l'apport sera considéré comme irrégulier et sera inopposable à la Communauté de communes.

La cession, le transfert ou l'apport ne pourra prendre effet qu'à la condition que l'Occupant se soit préalablement acquitté de l'intégralité des sommes dues à la Communauté de communes au titre de la Convention. La cession, le transfert ou l'apport qui contreviendrait à cette règle sera considéré comme irrégulier et sera inopposable à la Communauté de communes.

Si la Communauté de communes accepte la cession, le transfert ou l'apport de la Convention, le cessionnaire est alors entièrement subrogé à l'Occupant dans les droits et obligations résultant de la Convention cédée, et reprend intégralement l'exécution de toutes les obligations fixées dans la Convention à la charge de l'Occupant].

#### **ARTICLE 15 – SOUS-OCCUPATION DU BIEN**

L'Occupant ne peut pas sous-louer tout ou partie du Bien.

### **CHAPITRE 5 – REGIME FINANCIER ET FISCAL**

#### **ARTICLE 16. – MODALITES FINANCIERES DE L'OCCUPATION**

##### **Article 16.1. – Montant de la redevance**

Une redevance annuelle est versée en contrepartie de l'autorisation d'occupation du Bien, selon la nature et à la valeur du Bien tel que défini dans la présente proposition (art. 7.1 - volume de surfaces, nombre d'unités).



NATURE DU BIEN	TARIFS (T)	SURFACES / MONTANT	
		SOLLICITES PAR LE CANDIDAT (C)	FIXE (R)
		A compléter selon vos besoins	A compléter selon la formule R = T x C
<b>Espaces atelier-réserve (façade côté Zone Technique)</b> Surface brute, destinée aux opérations techniques, de stockage et à la logistique des activités professionnelles. Accès par la Zone Technique.	160 € par m <sup>2</sup> , par an	...70.....m <sup>2</sup>	..11200... €
<b>Espaces commerces (façade côté voie publique)</b> Surface brute, destinée aux espaces administratifs, aux surfaces de vente et d'accueil du public. Vitrine et accès depuis la voie publique.	160 € par m <sup>2</sup> , par an	.....m <sup>2</sup>	..... €
<b>Espace Exposition sur zone Technique</b> Surface réservée sur l'aire technique pour exposition commerciale de bateaux. Visibilité depuis la voie publique	50 € par m <sup>2</sup> , par an	.....m <sup>2</sup>	..... €
		<b>Total Redevance Fixe</b>	<b>11200..... €</b>

Les frais liés à l'occupation de places professionnelles sur le bassin portuaire dépendront de vos besoins (tailles de bateaux) et des durées d'occupation. Ils tiendront compte d'une remise de 15% sur les tarifs places de passage.

En contrepartie de l'autorisation d'occuper le Bien, l'Occupant verse à la Communauté de communes une redevance annuelle qui se compose :

- D'une part fixe, d'un montant de ...11200..... euros ;  
*La part fixe est déterminée en application du tableau ci-dessus.*
- D'une part variable, équivalente à ..1.....% du chiffre d'affaires total HT de l'Occupant, avec un minimum plancher de ...600..... euros.  
*La définition de la part variable est laissée à proposition des candidats (taux et montant plancher) ; elle sera prise en compte dans la procédure d'analyse et d'évaluation des offres à travers le critère économique, à l'instar de la redevance part fixe.*

La redevance visée au présent Article est due à compter de la Date Définitive de Mise à Disposition du Bien.

#### Article 16.2. – Modalités de paiement

La redevance pour occupation du domaine public - part fixe est payable d'avance lors de l'entrée dans les lieux (*pro rata temporis* pour l'année en cours), puis en début d'année, au plus tard le 31 janvier, pour l'année considérée.

L'Occupant adresse annuellement à la Communauté de communes, dans un délai maximal de trois (3) mois à compter de la clôture de l'exercice considéré, une copie de ses documents comptables (bilan, compte de résultat), tels qu'ils sont fournis aux services fiscaux et certifiés par un commissaire aux comptes.

Le montant de la redevance - part variable est fixé dans un délai de trente (30) jours à compter de la réception de ces documents par la Communauté de communes.

La redevance - part fixe et part variable est versée par l'Occupant dans les trente (30) jours à compter de l'émission d'un titre de recettes par la Communauté de communes.



En cas de retard dans le paiement de la redevance annuelle, les sommes restant dues sont majorées d'intérêts moratoires au taux légal, c'est-à-dire au taux BCE augmenté de huit (8) points de base. Par ailleurs, en sus de ces intérêts, des frais forfaitaires de recouvrement de 40 euros pour tout retard de paiement sont applicables.

Sans préjudice du versement de ces intérêts, en cas de retard de paiement d'une partie de la redevance annuelle, la Communauté de communes peut procéder à la résiliation de la Convention, dans les conditions prévues à l'Article 20.1.

### Article 16.3. – Indexation de la redevance

La part fixe de la redevance sera indexée, à la hausse ou à la baisse, chaque année au 1<sup>er</sup> janvier en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux ILC publié par l'institut national de la statistique et des études économiques (INSEE).

L'indice de référence est le dernier indice connu à la date de signature de la Convention.

*Première année d'augmentation :*

*Part fixe redevance (R) indexée = R de base x indice de comparaison / indice de base*

*Deuxième année d'augmentation :*

*Part fixe redevance (R) indexée = R en vigueur suite à la dernière augmentation x indice de comparaison / indice de base*

*Etc. pour les années suivantes.*

## ARTICLE 17 – IMPOTS ET TAXES

L'Occupant est redevable de tous les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels il pourrait être assujéti dans le cadre de l'exécution de la Convention.

Dans le cas où ces impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature sont acquittées par la Communauté de communes pour le compte de l'Occupant, l'Occupant rembourse à la Communauté de communes l'intégralité de ces impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature (charges récupérables).

## CHAPITRE 6 – ASSURANCES – GARANTIES

### ARTICLE 18. – ASSURANCES

L'Occupant est tenu, pendant toute la durée de la Convention, de souscrire, auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables :

- Les polices d'assurances nécessaires pour couvrir l'ensemble des risques et des dommages à tout bien et à toute personne qui peuvent résulter de l'occupation et/ou de l'utilisation du Bien, par lui-même ou par tout tiers [et notamment par tout sous-occupant] ;
- Les polices d'assurances nécessaires pour couvrir le Bien de tous risques et dommages (incendie, dégât des eaux, vol, explosion...).

L'Occupant transmettra sur demande de la Communauté de communes, dans les quinze (15) jours ouvrés suivant sa date de souscription, un justificatif relatif aux assurances afin de couvrir les risques résultant de son activité dans le cadre de l'exécution de la Convention.



L'Occupant est tenu d'informer la Communauté de communes de toute annulation, réduction, suspension ou résiliation des garanties, et de toute augmentation des franchises.

### **ARTICLE 19. – RESPONSABILITE**

L'Occupant est seul responsable de tous dommages causés par l'utilisation et l'occupation du Bien.

L'Occupant est responsable de tous les risques et dommages causés aux biens et aux personnes pouvant provenir de l'occupation et de l'utilisation du Bien et des travaux qu'il y effectue ou qu'il y fait effectuer.

L'Occupant est notamment responsable de toutes les dégradations, accidents et dommages affectant le Bien qui résultent de son fait ou du fait d'un tiers.

L'Occupant fera son affaire personnelle, sans recours contre la Communauté de communes ou ses assureurs, des actions, plaintes ou réclamations pouvant se manifester en raison de son activité, de son occupation, de la présence ou du fonctionnement de ses installations.

## **CHAPITRE 7 – FIN DE LA CONVENTION**

### **ARTICLE 20. – RESILIATION DE LA CONVENTION**

#### **Article 20.1. – Résiliation pour faute de l'Occupant**

La Communauté de communes peut prononcer la résiliation de la Convention pour faute de l'Occupant, en cas de manquement de l'Occupant à tout ou partie de ses obligations contractuelles, et notamment en cas de :

- Perturbations répétées du bon fonctionnement du service public portuaire (Article 10.2) ;
- Réalisation de travaux sans consentement préalable exprès de la Communauté de communes (Article 13) ;
- Cession de la Convention non-autorisée par la Communauté de communes (Article 14) ;
- Sous-occupation du Bien non-autorisée par la Communauté de communes (Article 15) ;
- Non-paiement de la redevance (Article 16) ;
- Absence de souscription ou de maintien de l'une des assurances visées à l'Article 18.

Préalablement à la décision de résiliation, la Communauté de communes met l'Occupant en demeure de s'expliquer et de remédier au manquement constaté dans un délai de vingt (20) jours.

Si cette mise en demeure reste infructueuse, la Communauté de communes peut prononcer de plein droit la résiliation à l'expiration du délai fixé.

La résiliation de la Convention pour faute n'ouvre droit, au profit de l'Occupant, à aucune indemnité de quelque nature que ce soit.

L'Occupant supporte les conséquences financières de la résiliation.



L'Occupant indemniserà la Communauté de communes des préjudices directs ou indirects qu'elle pourra subir du fait et des conséquences de la résiliation pour faute.

#### Article 20.2. – Résiliation pour motif d'intérêt général

La Communauté de communes peut, à tout moment, résilier la Convention pour tout motif d'intérêt général.

La résiliation pour motif d'intérêt général est notifiée à l'Occupant par lettre recommandée avec accusé de réception en respectant un délai de préavis d'au moins six (6) mois avant la prise d'effet de la résiliation.

La Communauté de communes restitue à l'Occupant la partie de la redevance versée d'avance et correspondant à la période restant à courir.

La Communauté de communes verse à l'Occupant une indemnité égale à la valeur non amortie des travaux d'aménagement intérieur conservés par la Communauté de communes.

#### Article 20.3 – Résiliation à l'initiative de l'Occupant

L'Occupant a la faculté de solliciter à tout moment la résiliation de la Convention par lettre recommandée avec avis de réception sous réserve de respecter un préavis de trois (3) mois.

La résiliation n'ouvre alors aucun droit à indemnité à l'Occupant.

L'Occupant reste tenu dans ce cas au paiement de la redevance domaniale pendant la durée du préavis.

La Communauté de communes ne restitue pas à l'Occupant la partie de la redevance versée d'avance et correspondant à la période restant à courir.

#### Article 20.4 – Résiliation de plein droit

La Convention pourra être résiliée de plein droit par la Communauté de communes :

- En cas de dissolution de l'Occupant ;
- En cas de destruction totale du Bien ou de destruction partielle du Bien rendant impossible le maintien de l'activité de l'Occupant.

La résiliation de plein droit n'ouvre alors aucun droit à indemnité à l'Occupant.

La Communauté de communes restitue à l'Occupant la partie de la redevance versée d'avance et correspondant à la période restant à courir.

### **ARTICLE 21. – SORT DU BIEN AU TERME DE LA CONVENTION**

Lorsque la Convention prend fin, et quel que puisse en être le motif, l'Occupant restitue le Bien libre de toute occupation et en état normal d'entretien et de propreté.

Un procès-verbal d'état des lieux est établi contradictoirement entre les Parties.

Les aménagements et autres travaux réalisés par l'Occupant ainsi que toutes améliorations de quelque nature que ce soit deviendront gratuitement et de plein droit la propriété de la Communauté de communes, et ce, quel que soit le motif pour lequel la Convention aura pris fin, sous réserve des stipulations prévues à l'Article 20.2.



## **CHAPITRE 8 – DISPOSITIONS DIVERSES**

### **ARTICLE 22 – ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution de la Convention, les Parties font élection de domicile aux adresses indiquées en tête des présentes.

Chaque notification ou autre communication signifiée pour l'exécution de la Convention se fera par écrit et sera remise en main propre contre décharge ou envoyée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Toute modification des noms et/ou des adresses indiquées en tête des présentes, pourra être effectuée à tout moment en respectant un délai de préavis de quinze (15) jours.

Toute notification ou autre communication, signifiée ainsi qu'il est dit au présent Article, sera réputée régulièrement délivrée.

### **ARTICLE 23. – LITIGES**

La Communauté de communes et l'Occupant s'engagent à tenter de résoudre à l'amiable tout différend sur l'exécution ou l'interprétation de la Convention.

Faute d'accord entre les Parties, la Partie la plus diligente saisira la juridiction compétente.

### **ARTICLE 24. – ANNEXES**

La Convention comportera les annexes suivantes :

- Annexe 1 : Décision du président de MACS relative à la signature de la convention
- Annexe 2 : Projet de l'Occupant
- Annexe 3 : État d'entrée des lieux dans les locaux provisoires
- Annexe 4 : État d'entrée des lieux dans les locaux définitifs
- Annexe 5 : État des risques naturels, miniers et technologiques
- Annexe 6 : État relatif à l'amiante du Bien provisoire

Fait à ....., le .....

En deux (2) exemplaires

Pour la Communauté de communes

Pour l'Occupant



## PROJET DE CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC NON CONSTITUTIVE DE DROITS REELS

### ENTRE :

La **Communauté de communes** Marenne Adour Côte-Sud, représentée par son Président en exercice, domicilié en cette qualité au siège de la Communauté de communes sis Allée des Camélias à Saint-Vincent-de-Tyrosse (40230), dûment habilité à la signature des présentes par décision du ....., dont une copie figure en Annexe 1

Ci-après dénommée la « *Communauté de communes* » ou « *MACS* »

D'une part,

### ET

La COOPERATIVE MARITIME LA BASQUAISE  
représenté(e) par ...Patrick.Emasabal....., en qualité de  
Directeur Général ..... domicilié en cette qualité  
Place des Recollets Port de Larraldénia 64500 Ciboure  
dûment habilité à la signature des présentes,

Ci-après dénommé l'« *Occupant* »

D'autre part.

La Communauté de communes et l'Occupant sont ci-après dénommés l'un ou l'autre, individuellement la « *Partie* », ou conjointement les « *Parties* ».

### Identification du lot sollicité : **cocher la case correspondante**

(en cas de sollicitation de plusieurs lots, compléter autant de projets de conventions que de lots sollicités).



**Vente et concession**

Concessions de bateaux : vente de bateaux de plaisance neufs et d'occasion, location, entretien, préparation



**Ateliers**

Entretien, maintenance, réparation de bateaux de plaisance et de pêche ;  
Prestation de services techniques auprès des clients du port de Capbreton



**Commerces**

Vente de matériel et d'équipement pour bateaux et activités de plaisance et/ou de pêche

**Note aux candidats** : les candidats compléteront les champs libres matérialisés comme suit ..... au titre de leur proposition.



## PREAMBULE

Par un arrêté du 25 juin 1973, l'État a confié au syndicat intercommunal à vocation multiple (SIVOM) Côte Sud une concession d'établissement et d'exploitation d'un port de plaisance à Capbreton, pour une durée de cinquante ans. En application des lois n° 83-8 du 07/01/1983 et n°83-663 du 22/07/1983, la compétence en matière de port de plaisance a ensuite été transférée vers les communes.

Le SIVOM Côte Sud, alors gestionnaire du port, a conclu, à partir de 1982, plusieurs conventions d'occupation du domaine public de longue durée, permettant à leurs titulaires d'exploiter des locaux formant un ensemble immobilier, situé sur la zone technique du port de plaisance de Capbreton, et d'exercer des activités de réparation et de vente de bateaux, ainsi que de vente de matériel nautique.

La Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (MACS) s'est substituée au SIVOM à sa dissolution le 31 décembre 2017, et est désormais compétente en matière de gestion du port de Capbreton, du lac marin et du domaine public maritime.

Pour des besoins de renforcement de l'offre de services professionnels à destination des clients du port, une restructuration des installations de la zone technique du port de plaisance est engagée par MACS, sous sa propre maîtrise d'ouvrage, dans le cadre de sa démarche « Port d'Avenir ». Elle prévoit notamment, après démolition aux frais et risques des bâtiments actuels par les occupants dont les titres expirent au 31 décembre 2023, la reconstruction, sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté de communes, d'un ensemble de bâtiments, dans une perspective d'optimisation de la configuration et de l'occupation de l'espace et de conformité à la réglementation environnementale notamment.

Dans la mesure où les conventions portant autorisations d'occupation du domaine public conclues sur la zone technique du port de plaisance arrivent à leur terme le 31 décembre 2023, la Communauté de communes, a, par un avis publié le 04/12/2023 sur son profil acheteur <https://demat-ampa.fr>, sur son site internet [www.cc-macs.org](http://www.cc-macs.org) et sur le journal Sud-ouest, lancé une procédure de publicité et de sélection préalable pour désigner plusieurs opérateurs qui selon l'offre retenue dans le cadre de la procédure préalable, occuperont :

- Dans le cadre d'une Période Transitoire, en attente de livraison du nouvel ensemble immobilier, un local et/ou un espace réservé sur ou à proximité du périmètre portuaire,
- À terme, une fois qu'elle aura procédé aux travaux nécessaires à sa reconstruction, le nouvel ensemble immobilier et les espaces extérieurs associés sur la zone technique et le périmètre portuaire.

Plusieurs candidats ont participé à cette procédure, en se positionnant sur des parties identifiées de l'ensemble immobilier à reconstruire (des « lots »), étant entendu que la Communauté de communes a procédé à la sélection des candidats lot par lot.

Pour le lot ~~...Commerce.200.m2.....~~, l'Occupant, qui propose d'exercer une activité de ~~...service commercial auprès des pêcheurs professionnels et de loisir.....~~, a ainsi été retenu en application des critères de sélection fixés dans le cadre de cette procédure de sélection préalable.

L'objet de la Convention est de déterminer les conditions techniques, administratives et financières de la mise à disposition à l'Occupant du Bien Provisoire durant la Période Transitoire, dans un premier temps, puis du Bien à l'achèvement des travaux de reconstruction de l'ensemble immobilier sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté de communes.

Le projet de l'Occupant est annexé à la Convention et l'engage (Annexe 2).



**IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

## **CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES**

### **ARTICLE 1. – DEFINITIONS ET REGLES D'INTERPRETATION**

#### **Article 1.1. Définitions**

Sauf stipulations contraires, les termes et expressions employés dans la Convention commençant par une majuscule, y compris son préambule, auront la signification qui leur est attribuée ci-après :

**Annexe** : désigne une annexe à la Convention.

**Article** : désigne un article de la Convention.

**Bien** : désigne la dépendance domaniale objet de la Convention, c'est-à-dire le (ou les) lot(s) que l'Occupant va être autorisé à occuper à compter de la Date Définitive de Mise à Disposition du Bien.

**Bien Provisoire** : désigne la dépendance qui va être mise à la disposition de l'Occupant pendant la Période Transitoire.

**Convention** : désigne la présente convention d'occupation temporaire du domaine public.

**Date d'Entrée en Vigueur** : désigne la date d'entrée en vigueur de la Convention, fixée à l'Article 4.

**Date Définitive de Mise à Disposition du Bien** : désigne la date à laquelle, à l'issue de la Période Transitoire, l'Occupant sera autorisé à prendre possession du Bien.

**Période Transitoire** : désigne la période entre la Date d'Entrée en Vigueur et la Date Définitive de Mise à disposition du Bien, régie par les dispositions de l'Article 5.

#### **Article 1.2 - Règles d'interprétation**

Les termes définis à l'Article 1.1 peuvent être employés indifféremment au singulier ou au pluriel.

Les renvois faits à une convention ou à tout autre document sont réputés comprendre également ses annexes, ainsi que les modifications ou avenants dont la convention ou le document a fait l'objet.

Toute référence de la Convention à un « chapitre » ou « paragraphe » s'entend, à moins qu'il n'en soit spécifié autrement, comme référence à un chapitre ou paragraphe de la Convention.

Les titres des Articles sont utilisés à titre indicatif et n'en affectent pas l'interprétation, la teneur ou l'étendue.

#### **Article 1.3. – Décompte des délais**



À défaut de stipulations spécifiques contraires fixées dans la Convention, tout délai imparti aux Parties commence à courir le lendemain du jour où s'est produit le fait qui sert de point de départ à ce délai.

Lorsque le délai est fixé en jours, il s'entend en jours calendaires et il expire à la fin du dernier jour de la durée prévue.

Lorsque le délai est fixé en mois, il est compté de quantième en quantième. S'il n'existe pas de quantième correspondant dans le mois où se termine le délai, celui-ci expire à la fin du dernier jour de ce mois.

Lorsque le dernier jour d'un délai est un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, le délai est prolongé jusqu'à la fin du premier jour ouvrable qui suit.

## **ARTICLE 2. – OBJET ET NATURE DE LA CONVENTION**

La Communauté de communes met à la disposition de l'Occupant :

- le Bien Provisoire décrit à l'Article 5 durant la Période Transitoire, d'une part,
- le Bien décrit à l'Article 7 à compter de la Date Définitive de Mise à Disposition dudit Bien à l'achèvement des travaux de reconstruction de l'ensemble immobilier sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté de communes.

La Convention est une convention d'occupation temporaire du domaine public non constitutive de droits réels, régie par les articles L. 2122-1 à L. 2122-4 et R. 2122-1 à R. 2122-8 du code général de la propriété des personnes publiques.

La Convention est, par nature, personnelle, précaire et révocable dans les conditions déterminées aux présentes.

La Convention n'a pas pour objet de confier à l'Occupant l'exécution de travaux, autres que ceux stipulés à l'Article 13 portant sur des travaux d'aménagement intérieur du Bien, la livraison de fournitures, la prestation de services, ou la gestion d'une mission de service public qui répondraient à un besoin de la Communauté de communes moyennant une contrepartie onéreuse.

## **ARTICLE 3 – DOCUMENTS CONTRACTUELS**

La Convention et ses Annexes constituent un ensemble contractuel unique.

Les Annexes font partie intégrante de la Convention et ont ainsi valeur contractuelle.

Toute référence à la Convention inclut ses Annexes.

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

Les Annexes sont listées à l'Article 24.

## **ARTICLE 4 – ENTREE EN VIGUEUR DE LA CONVENTION – DUREE**

La Convention entre en vigueur le jour où, signée par les Parties, elle est notifiée par la Communauté de communes à l'Occupant.

La Convention sera notifiée par la Communauté de communes à l'Occupant par lettre recommandée avec demande d'acquiescement de réception ou par remise en main propre contre récépissé.



La Convention est consentie à titre précaire et révoquée pour une durée ne pouvant aller au-delà du 31 décembre 2034 (période transitoire comprise - Art. 5).

La Convention ne pourra faire l'objet d'aucune reconduction tacite.

À son échéance, la Convention cesse de plein droit et l'Occupant ne peut se prévaloir d'aucun droit à son maintien dans les lieux ou au renouvellement de son titre.

Lorsque la Convention est expirée, la circonstance que l'Occupant ait pu se maintenir dans les lieux par tolérance de la Communauté de communes ne peut être regardée comme valant renouvellement tacite de la Convention.

#### **ARTICLE 5 – PERIODE TRANSITOIRE**

La Période Transitoire couvre la période entre la Date d'Entrée en Vigueur de la Convention et la Date Définitive de Mise à Disposition du Bien, période pendant laquelle la Communauté de communes procède aux travaux d'études et de diagnostic, puis de reconstruction de l'ensemble immobilier.

Sous réserve de modifications précisément identifiées, les stipulations de la présente Convention s'appliquent, dans leur ensemble, à l'Occupant pendant la Période Transitoire.

#### **Article 5.1. – Bien mis à disposition de l'Occupant pendant la Période Transitoire**

Pendant la Période Transitoire et sous réserve de l'offre retenue dans le cadre de la procédure de sélection préalable, la Communauté de communes autorise l'Occupant à exercer son activité sur le Bien Provisoire, dont les caractéristiques sont retracées dans le tableau ci-après :

Descriptif du bien	LOT CONCESSION	LOT ATELIER	LOT COMMERCE
<b>Accès Zone Technique</b> Accès libre à l'espace technique pour assurer des interventions professionnelles ( <i>hors redevance spécifique telle qu'appliquée aux entreprises non titulaires d'une convention d'occupation</i> )	Inclus	Inclus	Sans objet
<b>Aire de stockage sur Zone Technique</b> Surface réservée pour stockage de matériel professionnel sur la zone technique	0 ou 50 m <sup>2</sup>	0 ou 50 m <sup>2</sup>	Sans objet
<b>Bureau Bâtiment des Douanes (face à la Capitainerie)</b> Mise à disposition d'un espace bureau (non meublé) pour installation d'un service administratif.	0 ou 1 bureau	0 ou 1 bureau <i>selon espaces disponibles</i>	Sans objet
<b>Places professionnelles sur Bassin</b> Droit d'accès aux « places professionnelles », sur réservation auprès du service port	0 à 3 places <i>occupées simultanément maximum</i>	0 ou 1 place	Sans objet
<b>Valorisation de vos activités sur l'espace portuaire :</b> référencement sur les supports officiels du port (site internet, guide du port), autorisation d'installation d'une enseigne commerciale sur le périmètre de la zone technique (réalisation à vos frais, format à valider par le Port)	Inclus	Inclus	Sans objet



À la Date d'Entrée en Vigueur de la Convention, la Communauté de communes remet à l'Occupant le Bien Provisoire, ainsi que tous les plans, études et autres documents le concernant dont il a possession.

Un procès-verbal d'état des lieux est établi contradictoirement entre les Parties, au plus tard à la Date d'Entrée en Vigueur de la Convention. Il est annexé à la Convention (Annexe 3).

L'Occupant est réputé avoir une bonne connaissance du Bien Provisoire, de ses avantages et inconvénients.

L'Occupant prend le Bien Provisoire en son état au moment de la mise à disposition et renonce à toute réclamation éventuelle qui pourrait avoir son origine notamment dans l'état des bâtiments et équipements ou du sol ou du sous-sol ou dans la présence d'installations diverses aériennes ou enterrées, de quelque nature que ce soit.

L'Occupant s'engage à pourvoir à la bonne tenue des lieux et de leurs abords immédiats, y compris ceux liés à l'évacuation des déchets. Le nettoyage et l'évacuation des déchets, cartons, emballages de toute nature sont à la charge de l'Occupant. En cas de manquement de l'Occupant, la Communauté de communes se réserve le droit de faire procéder à l'exécution d'office, aux frais de l'Occupant, aux nettoyages ou évacuations nécessaires, si ledit manquement nuit à la salubrité et/ou à l'image du site.

L'Occupant permettra, en tant que de besoin, l'accès au Bien Provisoire mis à disposition pour toute intervention que la Communauté de communes jugerait utile.

Une fois les travaux de réalisation du Bien achevés, et au plus tard un (1) mois avant la Date Définitive de Mise à Disposition du Bien, la Communauté de communes prévient l'Occupant qu'il va pouvoir prendre possession du Bien.

L'Occupant restitue le Bien Provisoire libre de toute occupation et en état normal d'entretien et de propreté.

Un procès-verbal d'état des lieux est établi contradictoirement entre les Parties, le jour de sortie du Bien Provisoire, et est annexé à la présente Convention (Annexe 4).

#### Article 5.2. – Enseigne commerciale

L'apposition d'une enseigne commerciale sur le Bien ou ses abords devra faire l'objet d'une validation préalable écrite de la Communauté de communes. A défaut, la Communauté de communes se réserve le droit de procéder ou de faire procéder à sa dépose sans délai.

#### Article 5.3. – Redevance due pendant la Période Transitoire

En contrepartie de l'autorisation d'occuper le Bien Provisoire, l'Occupant verse à la Communauté de communes une redevance annuelle qui se compose de la manière suivante :



Descriptif du bien	TARIFS HT (T)		SURFACES / UNITES SOLLICITES PAR LE CANDIDAT (C)	MONTANT REDEVANCE HT (R)
			A compléter selon vos besoins	A compléter selon la formule $R = T \times C$
<b>Aire de stockage sur Zone Technique</b> Surface réservée pour stockage de matériel professionnel sur zone	50 €	Par m <sup>2</sup> Et par an	.....m <sup>2</sup>	.....€
<b>Bureau Bâtiment des Douanes</b> Mise à disposition d'un bureau au sein du bâtiment des Douanes	4 000 €	Par bureau et par an	..... bureau	.....€
<b>Places professionnelles sur Bassin</b> Droit d'accès aux « places professionnelles », sur réservation auprès du service port	-15%	Sur tarif public	Sur réservation	Sur réservation
			Redevance annuelle	..... €

L'accès à la zone technique et la valorisation des activités à travers les supports d'information du Port sont inclus (sans redevance) dans le cadre de la sélection de votre offre.

Les frais liés à l'occupation de places professionnelles sur le bassin portuaire dépendront de vos besoins (tailles de bateaux) et des durées d'occupation. Ils tiendront compte d'une remise de 15% sur les tarifs places de passage.

Les modalités de paiement de cette redevance sont celles visées à l'Article 16.2.

#### **ARTICLE 6 – RECOURS CONTRE LA CONVENTION ET/OU SES ACTES DETACHABLES**

En cas de recours contentieux à l'encontre de la Convention et/ou ses actes détachables, la Partie informée du recours en informe l'autre Partie, dans un délai de huit (8) jours ouvrés à compter de sa connaissance du recours, par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception.

À la demande de la Partie la plus diligente, les Parties se rencontrent dans les meilleurs délais, et au plus tard dans un délai de quinze (15) jours ouvrés à compter de la date d'envoi par une Partie de la lettre informant l'autre Partie de l'existence d'un recours.

Pendant une période qui ne pourra excéder un (1) mois à compter de la date d'envoi par l'une des Parties à l'autre de la lettre informant cette dernière de l'existence d'un recours, les Parties examinent conjointement la portée du recours pour tenter de trouver ensemble une solution préservant leurs intérêts respectifs, et ce dans le respect de la commune intention des Parties qui a conduit à la signature de la Convention.

Si les Parties décident de poursuivre l'exécution de la Convention, et qu'une décision juridictionnelle prononce ou emporte l'annulation ou la résiliation de la Convention, l'Occupant et la Communauté de communes ne pourront prétendre à aucune indemnité.

Si les Parties décident de ne pas poursuivre l'exécution de la Convention et de la résilier, l'Occupant et la Communauté de communes ne pourront prétendre à aucune indemnité.

Faute d'accord entre les Parties dans un délai de huit (8) jours ouvrés à l'expiration de la période d'examen, la Communauté de communes notifie à l'Occupant par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception sa décision de résilier la Convention. Dans ce cas, l'Occupant et la Communauté de communes ne pourront prétendre à aucune indemnité.



## **CHAPITRE 2 – LE BIEN**

### **ARTICLE 7. – DESIGNATION ET ETAT DU BIEN**

#### **Article 7.1. Description du Bien**

Le Bien relève du domaine public maritime géré par la Communauté de communes et est situé au sein de la zone technique du port de plaisance de Capbreton. Le périmètre et l'implantation précis de l'ensemble immobilier auquel est intégré le Bien sera défini en collaboration entre la Communauté de communes, maître d'ouvrage et l'Occupant.

Le Bien mis à disposition de l'Occupant consiste en :

NATURE DU BIEN	LOT CONCESSION	LOT ATELIER	LOT COMMERCE
<b>Espaces atelier-réserve (façade côté Zone Technique)</b> Surface brute, destinée à aménagement pour opérations techniques, de stockage et à la logistique des activités professionnelles. Accès par la Zone Technique.	50 à 200 m <sup>2</sup>	50 à 150 m <sup>2</sup>	Maximum de 50% de la surface commerce sollicitée
<b>Espaces commerces (façade côté voie publique)</b> Surface brute, destinée à aménagement pour espaces administratifs, aux surfaces de vente et d'accueil du public. Vitrine et accès depuis la voie publique.	20 à 100 m <sup>2</sup>	20 à 50 m <sup>2</sup>	50 à 200 m <sup>2</sup>
<b>Espace Exposition sur zone Technique</b> Surface réservée sur l'aire technique pour exposition commerciale de bateaux. Visibilité depuis la voie publique	Forfait 100 m <sup>2</sup>	Forfait 100 m <sup>2</sup>	X
<b>Places professionnelles sur Bassin</b> Droit d'accès aux « places professionnelles », sur réservation auprès du service port.	3 places occupées simultanément maximum	1 place occupée maximum	X
<b>Valorisation de vos activités sur l'espace portuaire :</b> référencement sur les supports officiels du port (site internet, guide du port)	Inclus	Inclus	Inclus

L'occupant pourra solliciter auprès du Port des espaces de stockages sur la zone technique (bateaux, matériels). Les conditions d'occupation seront définies par le service Port gestionnaire de la zone technique, selon les besoins et caractéristiques (surfaces, durées...).

#### **Article 7.2. État du Bien**

À la Date Définitive de Mise à Disposition du Bien, la Communauté de communes remet à l'Occupant le Bien, ainsi que tous les plans, études et autres documents le concernant dont il a possession.

Un procès-verbal d'état des lieux est établi contradictoirement entre les Parties, à la Date Définitive de Mise à Disposition du Bien. Le Bien est remis en état brut, clos, couvert et avec les cloisons pour délimiter chaque lot. Le second œuvre relève des travaux d'aménagements intérieurs stipulés à l'Article 13 de la présente et sont à la charge de l'Occupant.

Il est annexé à la Convention (Annexe 4).

L'Occupant est réputé avoir une bonne connaissance du Bien, de ses avantages et inconvénients, pour l'avoir préalablement vu et visité.



L'Occupant prend le Bien en son état au moment de la mise à disposition et renonce à toute réclamation éventuelle qui pourrait avoir son origine notamment dans l'état des bâtiments et équipements ou du sol ou du sous-sol ou dans la présence d'installations diverses aériennes ou enterrées, de quelque nature que ce soit.

L'Occupant renonce à tout recours à l'encontre de la Communauté de communes pour modification de la superficie du Bien réellement mise à disposition par rapport à la superficie attribuée à l'issue de la procédure de sélection préalable et stipulée à l'Article 16.1 de la présente, étant précisé que le constat d'une différence de surfaces résultera de contraintes techniques imposées au fur et à mesure de l'avancement des études de conception de l'ensemble immobilier dans lequel figure le Bien. Un avenant à la présente convention constatera la surface du Bien réellement occupée et actualisera le montant de redevance réellement dû au regard de la nouvelle surface (dans une limite de plus ou moins 10% de la surface initiale), en application de la méthode stipulée à l'Article 16.1.

### **ARTICLE 8 – SERVITUDES**

L'Occupant souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le Bien, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre la Communauté de communes.

### **ARTICLE 9. INFORMATIONS SUR LE BIEN**

#### **Article 9.1 – État des risques et pollutions (article L. 125-5 I du code de l'environnement)**

En application de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, l'Occupant est informé des risques naturels, miniers et technologiques majeurs du site par l'état des risques naturels et technologiques annexé à la Convention (Annexe 5).

L'Occupant déclare avoir pris connaissance de ces documents et faire son affaire personnelle de cette situation.

#### **Article 9.2 – Amiante**

Conformément aux dispositions de l'article L. 1334-13 du code de la santé publique, un état mentionnant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante est annexé à la Convention (Annexe 6).

L'Occupant peut consulter le dossier complet sur rendez-vous.

## **CHAPITRE 3 – OBLIGATIONS DE L'OCCUPANT**

### **ARTICLE 10. – AFFECTATION ET EXPLOITATION DU BIEN**

#### **Article 10.1. – Affectation du Bien**

Le Bien appartient au domaine public maritime géré par la Communauté de communes.

Il est libre de toute occupation.



Le Bien est destiné à l'exploitation de l'activité sélectionnée en en-tête de la présente convention (page de garde).

Cette destination ne pourra faire l'objet d'aucun changement.

La Convention ne confère aucune exclusivité à l'Occupant. L'Occupant ne pourra en conséquence pas s'opposer à ce que la Communauté de communes autorise l'exercice par des tiers d'activités identiques, similaires ou concurrentes à celle qu'il exerce.

#### Article 10.2. – Exploitation du Bien

L'Occupant exploite le Bien conformément au projet qu'il a présenté et qui est exposé en Annexe 2.

Le Bien étant situé dans l'enceinte du port de plaisance de Capbreton, l'Occupant exploite le Bien dans le respect de la réglementation applicable au domaine public maritime.

À ce titre, l'Occupant s'engage à ce que son activité ne perturbe pas le bon fonctionnement du service public portuaire.

En cas de perturbations répétées du bon fonctionnement du service public portuaire, la Communauté de communes met en demeure l'Occupant de remédier à ces manquements, dans un délai de 15 jours suivant cette mise en demeure.

À l'expiration de ce délai, si les perturbations du bon fonctionnement du service public portuaire persistent, la Communauté de communes peut procéder à la résiliation de la Convention dans les conditions de l'Article 20.1.

#### ARTICLE 11. – ENTRETIEN DU BIEN – REPARATIONS – MISE EN CONFORMITE

L'Occupant jouit du Bien dans des conditions qui en garantissent la bonne conservation et la compatibilité avec l'affectation du domaine public.

L'Occupant s'engage à maintenir le Bien et ses abords en parfait état d'entretien et de propreté.

L'Occupant prend à sa charge toutes les réparations d'entretien au sens de l'article 606 du Code civil et tous travaux d'entretien pour maintenir le Bien en bon état d'entretien et d'usage, y compris, s'il y a lieu, les installations, équipements, matériels et mobiliers, et ce sans que l'Occupant ne puisse prétendre à une quelconque indemnité ou diminution de la redevance.

#### ARTICLE 12 – OBTENTION DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

L'Occupant est seul responsable de toutes les démarches nécessaires à l'obtention, au maintien et, le cas échéant, à la modification de l'ensemble des autorisations, licences et permis requis par la réglementation en vigueur et nécessaires aux travaux, à la mise en service et à l'exploitation du Bien.

L'Occupant supporte seul les conséquences des recours dirigés contre une autorisation administrative, une licence ou un permis qu'il a sollicité.

#### ARTICLE 13. – REALISATION DE TRAVAUX D'AMENAGEMENT INTERIEUR DU BIEN

L'Occupant s'engage à réaliser les travaux d'aménagement intérieur du Bien nécessaires à l'exploitation de son activité.

La Communauté de communes informera l'occupant de l'avancement des études et des travaux de la construction du nouveau bâtiment. Elle transmettra à l'occupant les plans du



bâtiment au stade d'Avant-Projet. Ces plans définiront le Bien mis à disposition de l'occupant dans le cadre de la présente convention. Ils définiront les portes et fenêtres extérieures, les cloisonnements du lot, les alimentations en eau et en électricité, les évacuations en sol.

L'Occupant s'engage à fournir dans un délai de six (6) semaines à compter de la remise des plans d'Avant-Projet par la Communauté de communes, le plan d'aménagement intérieur. Ce plan définira les aménagements intérieurs, cloisonnement, matériaux, tableaux électriques, points d'eau, évacuations d'eaux usées, sorties toitures éventuelles, ainsi que les réservations à prévoir dans la structure et le clos et couvert. Il devra également indiquer le classement de l'établissement (ERP, code du travail) et la puissance électrique nécessaire.

L'Occupant prend à sa charge tous les travaux et les aménagements qu'il effectue, ainsi que l'ensemble des dépenses qui en découlent. Il en assure seul la maîtrise d'ouvrage et la direction technique. L'Occupant fait son affaire du bon déroulement des travaux et aménagements qu'il exécute, ou qui seront exécutés sous sa seule responsabilité. Il se conforme aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Toute modification des installations existantes devra être approuvée, au préalable et par écrit, par la Communauté de communes sans qu'il puisse résulter pour elle, de cette approbation, une quelconque responsabilité. L'Occupant transmet à la Communauté de communes un descriptif des travaux projetés à l'appui de sa demande.

Sans préjudice des autres autorisations éventuellement nécessaires, l'Occupant ne peut procéder à des constructions, installations ou aménagements de caractère immobilier ou mobilier sans le consentement préalable et écrit de la Communauté de communes, sans qu'il puisse résulter pour elle, de cette approbation éventuelle, aucune responsabilité tant vis-à-vis de l'Occupant que des tiers.

En cas de réalisation d'installation de nature immobilière, l'Occupant soumet à la Communauté de communes un dossier technique complet, comprenant notamment les plans, descriptifs et devis des travaux projetés.

Toute demande de modification des installations existantes ou de constructions, installations ou aménagements de caractère immobilier, ainsi que les pièces justificatives (descriptif des travaux ou dossier technique complet), doivent être adressées à la Communauté de communes par lettre recommandée avec accusé de réception. La Communauté de communes fera connaître sa décision dans un délai de trois (3) mois à compter de la réception de la demande complète de l'Occupant.

L'absence de réponse de la Communauté de communes dans ce délai vaut refus.

À l'achèvement des travaux, l'Occupant devra prévenir la Communauté de communes afin qu'un de ses agents soit en mesure de dresser un état de lieux en présence de l'Occupant, afin de vérifier la conformité desdits travaux au projet initialement soumis à la Communauté de communes.

## **CHAPITRE 4 – CESSION – SOUS-LOCATION – CHANGEMENT D'ACTIONNARIAT**

### **ARTICLE 14 – CESSION DE LA CONVENTION**

En raison de son caractère personnel, l'Occupant ne pourra céder ou transférer par quelque voie que ce soit (notamment cession, transfert, substitution, apport, fusion,



scission ou autre transmission universelle de patrimoine, sûretés) à titre gratuit ou onéreux les droits conférés par la Convention, sans l'accord préalable exprès de la Communauté de communes.

Toute cession totale ou partielle, transfert ou apport à un tiers devront être portés à la connaissance de la Communauté de communes par lettre recommandée avec avis de réception.

La Communauté de communes ne pourra donner son agrément pour lesdits cession, transfert ou apport que si certaines conditions sont satisfaites, et notamment si le cessionnaire présente les garanties professionnelles et financières au vu desquelles le titre a été délivré.

La Communauté de communes fera connaître sa décision dans un délai de deux (2) mois à compter de la réception de la demande de l'Occupant. Son silence vaut refus.

À défaut d'accord exprès, la cession, le transfert ou l'apport sera considéré comme irrégulier et sera inopposable à la Communauté de communes.

La cession, le transfert ou l'apport ne pourra prendre effet qu'à la condition que l'Occupant se soit préalablement acquitté de l'intégralité des sommes dues à la Communauté de communes au titre de la Convention. La cession, le transfert ou l'apport qui contreviendrait à cette règle sera considéré comme irrégulier et sera inopposable à la Communauté de communes.

Si la Communauté de communes accepte la cession, le transfert ou l'apport de la Convention, le cessionnaire est alors entièrement subrogé à l'Occupant dans les droits et obligations résultant de la Convention cédée, et reprend intégralement l'exécution de toutes les obligations fixées dans la Convention à la charge de l'Occupant].

#### **ARTICLE 15 – SOUS-OCCUPATION DU BIEN**

L'Occupant ne peut pas sous-louer tout ou partie du Bien.

### **CHAPITRE 5 – REGIME FINANCIER ET FISCAL**

#### **ARTICLE 16. – MODALITES FINANCIERES DE L'OCCUPATION**

##### **Article 16.1. – Montant de la redevance**

Une redevance annuelle est versée en contrepartie de l'autorisation d'occupation du Bien, selon la nature et à la valeur du Bien tel que défini dans la présente proposition (art. 7.1 - volume de surfaces, nombre d'unités).



NATURE DU BIEN	TARIFS (T)	SURFACES / UNITES SOLLICITEES PAR LE CANDIDAT (C)	MONTANT REDEVANCE FIXE (R)
		A compléter selon vos besoins	A compléter selon la formule $R = T \times C$
<b>Espaces atelier-réserve (façade côté Zone Technique)</b> Surface brute, destinée aux opérations techniques, de stockage et à la logistique des activités professionnelles. Accès par la Zone Technique.	160 € par m <sup>2</sup> , par an	.....m <sup>2</sup>	..... €
<b>Espaces commerces (façade côté voie publique)</b> Surface brute, destinée aux espaces administratifs, aux surfaces de vente et d'accueil du public. Vitrine et accès depuis la voie publique.	160 € par m <sup>2</sup> , par an	..200.....m <sup>2</sup>	..32.000. €
<b>Espace Exposition sur zone Technique</b> Surface réservée sur l'aire technique pour exposition commerciale de bateaux. Visibilité depuis la voie publique	50 € par m <sup>2</sup> , par an	.....m <sup>2</sup>	..... €
<b>Total Redevance Fixe</b>			<b>32.000 €</b>

Les frais liés à l'occupation de places professionnelles sur le bassin portuaire dépendront de vos besoins (tailles de bateaux) et des durées d'occupation. Ils tiendront compte d'une remise de 15% sur les tarifs places de passage.

En contrepartie de l'autorisation d'occuper le Bien, l'Occupant verse à la Communauté de communes une redevance annuelle qui se compose :

- D'une part fixe, d'un montant de ....32.000..... euros ;  
*La part fixe est déterminée en application du tableau ci-dessus.*
- D'une part variable, équivalente à ....1.....% du chiffre d'affaires total HT de l'Occupant, avec un minimum plancher de .....2.000..... euros.  
*La définition de la part variable est laissée à proposition des candidats (taux et montant plancher) ; elle sera prise en compte dans la procédure d'analyse et d'évaluation des offres à travers le critère économique, à l'instar de la redevance part fixe.*

La redevance visée au présent Article est due à compter de la Date Définitive de Mise à Disposition du Bien.

#### Article 16.2. – Modalités de paiement

La redevance pour occupation du domaine public - part fixe est payable d'avance lors de l'entrée dans les lieux (*pro rata temporis* pour l'année en cours), puis en début d'année, au plus tard le 31 janvier, pour l'année considérée.

L'Occupant adresse annuellement à la Communauté de communes, dans un délai maximal de trois (3) mois à compter de la clôture de l'exercice considéré, une copie de ses documents comptables (bilan, compte de résultat), tels qu'ils sont fournis aux services fiscaux et certifiés par un commissaire aux comptes.

Le montant de la redevance - part variable est fixé dans un délai de trente (30) jours à compter de la réception de ces documents par la Communauté de communes.

La redevance - part fixe et part variable est versée par l'Occupant dans les trente (30) jours à compter de l'émission d'un titre de recettes par la Communauté de communes.



En cas de retard dans le paiement de la redevance annuelle, les sommes restant dues sont majorées d'intérêts moratoires au taux légal, c'est-à-dire au taux BCE augmenté de huit (8) points de base. Par ailleurs, en sus de ces intérêts, des frais forfaitaires de recouvrement de 40 euros pour tout retard de paiement sont applicables.

Sans préjudice du versement de ces intérêts, en cas de retard de paiement d'une partie de la redevance annuelle, la Communauté de communes peut procéder à la résiliation de la Convention, dans les conditions prévues à l'Article 20.1.

#### Article 16.3. – Indexation de la redevance

La part fixe de la redevance sera indexée, à la hausse ou à la baisse, chaque année au 1<sup>er</sup> janvier en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux ILC publié par l'institut national de la statistique et des études économiques (INSEE).

L'indice de référence est le dernier indice connu à la date de signature de la Convention.

*Première année d'augmentation :*

*Part fixe redevance (R) indexée = R de base x indice de comparaison / indice de base*

*Deuxième année d'augmentation :*

*Part fixe redevance (R) indexée = R en vigueur suite à la dernière augmentation x indice de comparaison / indice de base*

*Etc. pour les années suivantes.*

#### ARTICLE 17 – IMPOTS ET TAXES

L'Occupant est redevable de tous les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels il pourrait être assujéti dans le cadre de l'exécution de la Convention.

Dans le cas où ces impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature sont acquittées par la Communauté de communes pour le compte de l'Occupant, l'Occupant rembourse à la Communauté de communes l'intégralité de ces impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature (charges récupérables).

### CHAPITRE 6 – ASSURANCES – GARANTIES

#### ARTICLE 18. – ASSURANCES

L'Occupant est tenu, pendant toute la durée de la Convention, de souscrire, auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables :

- Les polices d'assurances nécessaires pour couvrir l'ensemble des risques et des dommages à tout bien et à toute personne qui peuvent résulter de l'occupation et/ou de l'utilisation du Bien, par lui-même ou par tout tiers [et notamment par tout sous-occupant] ;
- Les polices d'assurances nécessaires pour couvrir le Bien de tous risques et dommages (incendie, dégât des eaux, vol, explosion...).

L'Occupant transmettra sur demande de la Communauté de communes, dans les quinze (15) jours ouvrés suivant sa date de souscription, un justificatif relatif aux assurances afin de couvrir les risques résultant de son activité dans le cadre de l'exécution de la Convention.



L'Occupant est tenu d'informer la Communauté de communes de toute annulation, réduction, suspension ou résiliation des garanties, et de toute augmentation des franchises.

#### **ARTICLE 19. – RESPONSABILITE**

L'Occupant est seul responsable de tous dommages causés par l'utilisation et l'occupation du Bien.

L'Occupant est responsable de tous les risques et dommages causés aux biens et aux personnes pouvant provenir de l'occupation et de l'utilisation du Bien et des travaux qu'il y effectue ou qu'il y fait effectuer.

L'Occupant est notamment responsable de toutes les dégradations, accidents et dommages affectant le Bien qui résultent de son fait ou du fait d'un tiers.

L'Occupant fera son affaire personnelle, sans recours contre la Communauté de communes ou ses assureurs, des actions, plaintes ou réclamations pouvant se manifester en raison de son activité, de son occupation, de la présence ou du fonctionnement de ses installations.

### **CHAPITRE 7 – FIN DE LA CONVENTION**

#### **ARTICLE 20. – RESILIATION DE LA CONVENTION**

##### **Article 20.1. – Résiliation pour faute de l'Occupant**

La Communauté de communes peut prononcer la résiliation de la Convention pour faute de l'Occupant, en cas de manquement de l'Occupant à tout ou partie de ses obligations contractuelles, et notamment en cas de :

- Perturbations répétées du bon fonctionnement du service public portuaire (Article 10.2) ;
- Réalisation de travaux sans consentement préalable exprès de la Communauté de communes (Article 13) ;
- Cession de la Convention non-autorisée par la Communauté de communes (Article 14) ;
- Sous-occupation du Bien non-autorisée par la Communauté de communes (Article 15) ;
- Non-paiement de la redevance (Article 16) ;
- Absence de souscription ou de maintien de l'une des assurances visées à l'Article 18.

Préalablement à la décision de résiliation, la Communauté de communes met l'Occupant en demeure de s'expliquer et de remédier au manquement constaté dans un délai de vingt (20) jours.

Si cette mise en demeure reste infructueuse, la Communauté de communes peut prononcer de plein droit la résiliation à l'expiration du délai fixé.

La résiliation de la Convention pour faute n'ouvre droit, au profit de l'Occupant, à aucune indemnité de quelque nature que ce soit.

L'Occupant supporte les conséquences financières de la résiliation.



L'Occupant indemnifiera la Communauté de communes des préjudices directs ou indirects qu'elle pourra subir du fait et des conséquences de la résiliation pour faute.

**Article 20.2. – Résiliation pour motif d'intérêt général**

La Communauté de communes peut, à tout moment, résilier la Convention pour tout motif d'intérêt général.

La résiliation pour motif d'intérêt général est notifiée à l'Occupant par lettre recommandée avec accusé de réception en respectant un délai de préavis d'au moins six (6) mois avant la prise d'effet de la résiliation.

La Communauté de communes restitue à l'Occupant la partie de la redevance versée d'avance et correspondant à la période restant à courir.

La Communauté de communes verse à l'Occupant une indemnité égale à la valeur non amortie des travaux d'aménagement intérieur conservés par la Communauté de communes.

**Article 20.3 – Résiliation à l'initiative de l'Occupant**

L'Occupant a la faculté de solliciter à tout moment la résiliation de la Convention par lettre recommandée avec avis de réception sous réserve de respecter un préavis de trois (3) mois.

La résiliation n'ouvre alors aucun droit à indemnité à l'Occupant.

L'Occupant reste tenu dans ce cas au paiement de la redevance domaniale pendant la durée du préavis.

La Communauté de communes ne restitue pas à l'Occupant la partie de la redevance versée d'avance et correspondant à la période restant à courir.

**Article 20.4 – Résiliation de plein droit**

La Convention pourra être résiliée de plein droit par la Communauté de communes :

- En cas de dissolution de l'Occupant ;
- En cas de destruction totale du Bien ou de destruction partielle du Bien rendant impossible le maintien de l'activité de l'Occupant.

La résiliation de plein droit n'ouvre alors aucun droit à indemnité à l'Occupant.

La Communauté de communes restitue à l'Occupant la partie de la redevance versée d'avance et correspondant à la période restant à courir.

**ARTICLE 21. – SORT DU BIEN AU TERME DE LA CONVENTION**

Lorsque la Convention prend fin, et quel que puisse en être le motif, l'Occupant restitue le Bien libre de toute occupation et en état normal d'entretien et de propreté.

Un procès-verbal d'état des lieux est établi contradictoirement entre les Parties.

Les aménagements et autres travaux réalisés par l'Occupant ainsi que toutes améliorations de quelque nature que ce soit deviendront gratuitement et de plein droit la propriété de la Communauté de communes, et ce, quel que soit le motif pour lequel la Convention aura pris fin, sous réserve des stipulations prévues à l'Article 20.2.



## **CHAPITRE 8 – DISPOSITIONS DIVERSES**

### **ARTICLE 22 – ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution de la Convention, les Parties font élection de domicile aux adresses indiquées en tête des présentes.

Chaque notification ou autre communication signifiée pour l'exécution de la Convention se fera par écrit et sera remise en main propre contre décharge ou envoyée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Toute modification des noms et/ou des adresses indiquées en tête des présentes, pourra être effectuée à tout moment en respectant un délai de préavis de quinze (15) jours.

Toute notification ou autre communication, signifiée ainsi qu'il est dit au présent Article, sera réputée régulièrement délivrée.

### **ARTICLE 23. – LITIGES**

La Communauté de communes et l'Occupant s'engagent à tenter de résoudre à l'amiable tout différend sur l'exécution ou l'interprétation de la Convention.

Faute d'accord entre les Parties, la Partie la plus diligente saisira la juridiction compétente.

### **ARTICLE 24. – ANNEXES**

La Convention comportera les annexes suivantes :

- Annexe 1 : Décision du président de MACS relative à la signature de la convention
- Annexe 2 : Projet de l'Occupant
- Annexe 3 : État d'entrée des lieux dans les locaux provisoires
- Annexe 4 : État d'entrée des lieux dans les locaux définitifs
- Annexe 5 : État des risques naturels, miniers et technologiques
- Annexe 6 : État relatif à l'amiante du Bien provisoire

Fait à ....., le .....

En deux (2) exemplaires

Pour la Communauté de communes

Pour l'Occupant



## PROJET DE CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC NON CONSTITUTIVE DE DROITS REELS

### ENTRE :

La **Communauté de communes** Marenne Adour Côte-Sud, représentée par son Président en exercice, domicilié en cette qualité au siège de la Communauté de communes sis Allée des Camélias à Saint-Vincent-de-Tyrosse (40230), dûment habilité à la signature des présentes par décision du ....., dont une copie figure en Annexe 1

Ci-après dénommée la « *Communauté de communes* » ou « *MACS* »

D'une part,

### ET

*Cote Aquitaine Plaisance*  
représenté(e) par *Pierre Alexandre PARTINEZ*, en qualité de  
*Responsable commercial*, domicilié en cette qualité  
*177 Rue du Caui 40150 ANGRESSE*,  
dûment habilité à la signature des présentes,

Ci-après dénommé l'« *Occupant* »

D'autre part.

La Communauté de communes et l'Occupant sont ci-après dénommés l'un ou l'autre, individuellement la « *Partie* », ou conjointement les « *Parties* ».

### Identification du lot sollicité : **cocher la case correspondante**

(en cas de sollicitation de plusieurs lots, compléter autant de projets de conventions que de lots sollicités).



**Vente et concession**

Concessions de bateaux : vente de bateaux de plaisance neufs et d'occasion, location, entretien, préparation



**Ateliers**

Entretien, maintenance, réparation de bateaux de plaisance et de pêche ; Prestation de services techniques auprès des clients du port de Capbreton



**Commerces**

Vente de matériel et d'équipement pour bateaux et activités de plaisance et/ou de pêche

**Note aux candidats** : les candidats compléteront les champs libres matérialisés comme suit ..... au titre de leur proposition.



## PREAMBULE

Par un arrêté du 25 juin 1973, l'État a confié au syndicat intercommunal à vocation multiple (SIVOM) Côte Sud une concession d'établissement et d'exploitation d'un port de plaisance à Capbreton, pour une durée de cinquante ans. En application des lois n° 83-8 du 07/01/1983 et n°83-663 du 22/07/1983, la compétence en matière de port de plaisance a ensuite été transférée vers les communes.

Le SIVOM Côte Sud, alors gestionnaire du port, a conclu, à partir de 1982, plusieurs conventions d'occupation du domaine public de longue durée, permettant à leurs titulaires d'exploiter des locaux formant un ensemble immobilier, situé sur la zone technique du port de plaisance de Capbreton, et d'exercer des activités de réparation et de vente de bateaux, ainsi que de vente de matériel nautique.

La Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (MACS) s'est substituée au SIVOM à sa dissolution le 31 décembre 2017, et est désormais compétente en matière de gestion du port de Capbreton, du lac marin et du domaine public maritime.

Pour des besoins de renforcement de l'offre de services professionnels à destination des clients du port, une restructuration des installations de la zone technique du port de plaisance est engagée par MACS, sous sa propre maîtrise d'ouvrage, dans le cadre de sa démarche « Port d'Avenir ». Elle prévoit notamment, après démolition aux frais et risques des bâtiments actuels par les occupants dont les titres expirent au 31 décembre 2023, la reconstruction, sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté de communes, d'un ensemble de bâtiments, dans une perspective d'optimisation de la configuration et de l'occupation de l'espace et de conformité à la réglementation environnementale notamment.

Dans la mesure où les conventions portant autorisations d'occupation du domaine public conclues sur la zone technique du port de plaisance arrivent à leur terme le 31 décembre 2023, la Communauté de communes, a, par un avis publié le 04/12/2023 sur son profil acheteur <https://demat-ampa.fr>, sur son site internet [www.cc-macs.org](http://www.cc-macs.org) et sur le journal Sud-ouest, lancé une procédure de publicité et de sélection préalable pour désigner plusieurs opérateurs qui selon l'offre retenue dans le cadre de la procédure préalable, occuperont :

- Dans le cadre d'une Période Transitoire, en attente de livraison du nouvel ensemble immobilier, un local et/ou un espace réservé sur ou à proximité du périmètre portuaire,
- À terme, une fois qu'elle aura procédé aux travaux nécessaires à sa reconstruction, le nouvel ensemble immobilier et les espaces extérieurs associés sur la zone technique et le périmètre portuaire.

Plusieurs candidats ont participé à cette procédure, en se positionnant sur des parties identifiées de l'ensemble immobilier à reconstruire (des « lots »), étant entendu que la Communauté de communes a procédé à la sélection des candidats lot par lot.

Pour le lot 1. Vente Concession l'Occupant, qui propose d'exercer une activité de Vente de bateaux, entretien et réparation, a ainsi été retenu en application des critères de sélection fixés dans le cadre de cette procédure de sélection préalable.

L'objet de la Convention est de déterminer les conditions techniques, administratives et financières de la mise à disposition à l'Occupant du Bien Provisoire durant la Période Transitoire, dans un premier temps, puis du Bien à l'achèvement des travaux de reconstruction de l'ensemble immobilier sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté de communes.

Le projet de l'Occupant est annexé à la Convention et l'engage (Annexe 2).



**IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

## **CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES**

### **ARTICLE 1. – DEFINITIONS ET REGLES D'INTERPRETATION**

#### **Article 1.1. Définitions**

Sauf stipulations contraires, les termes et expressions employés dans la Convention commençant par une majuscule, y compris son préambule, auront la signification qui leur est attribuée ci-après :

**Annexe** : désigne une annexe à la Convention.

**Article** : désigne un article de la Convention.

**Bien** : désigne la dépendance domaniale objet de la Convention, c'est-à-dire le (ou les) lot(s) que l'Occupant va être autorisé à occuper à compter de la Date Définitive de Mise à Disposition du Bien.

**Bien Provisoire** : désigne la dépendance qui va être mise à la disposition de l'Occupant pendant la Période Transitoire.

**Convention** : désigne la présente convention d'occupation temporaire du domaine public.

**Date d'Entrée en Vigueur** : désigne la date d'entrée en vigueur de la Convention, fixée à l'Article 4.

**Date Définitive de Mise à Disposition du Bien** : désigne la date à laquelle, à l'issue de la Période Transitoire, l'Occupant sera autorisé à prendre possession du Bien.

**Période Transitoire** : désigne la période entre la Date d'Entrée en Vigueur et la Date Définitive de Mise à disposition du Bien, régie par les dispositions de l'Article 5.

#### **Article 1.2 - Règles d'interprétation**

Les termes définis à l'Article 1.1 peuvent être employés indifféremment au singulier ou au pluriel.

Les renvois faits à une convention ou à tout autre document sont réputés comprendre également ses annexes, ainsi que les modifications ou avenants dont la convention ou le document a fait l'objet.

Toute référence de la Convention à un « chapitre » ou « paragraphe » s'entend, à moins qu'il n'en soit spécifié autrement, comme référence à un chapitre ou paragraphe de la Convention.

Les titres des Articles sont utilisés à titre indicatif et n'en affectent pas l'interprétation, la teneur ou l'étendue.

#### **Article 1.3. – Décompte des délais**



À défaut de stipulations spécifiques contraires fixées dans la Convention, tout délai imparti aux Parties commence à courir le lendemain du jour où s'est produit le fait qui sert de point de départ à ce délai.

Lorsque le délai est fixé en jours, il s'entend en jours calendaires et il expire à la fin du dernier jour de la durée prévue.

Lorsque le délai est fixé en mois, il est compté de quantième en quantième. S'il n'existe pas de quantième correspondant dans le mois où se termine le délai, celui-ci expire à la fin du dernier jour de ce mois.

Lorsque le dernier jour d'un délai est un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, le délai est prolongé jusqu'à la fin du premier jour ouvrable qui suit.

## **ARTICLE 2. – OBJET ET NATURE DE LA CONVENTION**

La Communauté de communes met à la disposition de l'Occupant :

- le Bien Provisoire décrit à l'Article 5 durant la Période Transitoire, d'une part,
- le Bien décrit à l'Article 7 à compter de la Date Définitive de Mise à Disposition dudit Bien à l'achèvement des travaux de reconstruction de l'ensemble immobilier sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté de communes.

La Convention est une convention d'occupation temporaire du domaine public non constitutive de droits réels, régie par les articles L. 2122-1 à L. 2122-4 et R. 2122-1 à R. 2122-8 du code général de la propriété des personnes publiques.

La Convention est, par nature, personnelle, précaire et révocable dans les conditions déterminées aux présentes.

La Convention n'a pas pour objet de confier à l'Occupant l'exécution de travaux, autres que ceux stipulés à l'Article 13 portant sur des travaux d'aménagement intérieur du Bien, la livraison de fournitures, la prestation de services, ou la gestion d'une mission de service public qui répondraient à un besoin de la Communauté de communes moyennant une contrepartie onéreuse.

## **ARTICLE 3 – DOCUMENTS CONTRACTUELS**

La Convention et ses Annexes constituent un ensemble contractuel unique.

Les Annexes font partie intégrante de la Convention et ont ainsi valeur contractuelle.

Toute référence à la Convention inclut ses Annexes.

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

Les Annexes sont listées à l'Article 24.

## **ARTICLE 4 – ENTREE EN VIGUEUR DE LA CONVENTION – DUREE**

La Convention entre en vigueur le jour où, signée par les Parties, elle est notifiée par la Communauté de communes à l'Occupant.

La Convention sera notifiée par la Communauté de communes à l'Occupant par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception ou par remise en main propre contre récépissé.



La Convention est consentie à titre précaire et révocable pour une durée ne pouvant aller au-delà du 31 décembre 2034 (période transitoire comprise - Art. 5).

La Convention ne pourra faire l'objet d'aucune reconduction tacite.

À son échéance, la Convention cesse de plein droit et l'Occupant ne peut se prévaloir d'aucun droit à son maintien dans les lieux ou au renouvellement de son titre.

Lorsque la Convention est expirée, la circonstance que l'Occupant ait pu se maintenir dans les lieux par tolérance de la Communauté de communes ne peut être regardée comme valant renouvellement tacite de la Convention.

## **ARTICLE 5 – PERIODE TRANSITOIRE**

La Période Transitoire couvre la période entre la Date d'Entrée en Vigueur de la Convention et la Date Définitive de Mise à Disposition du Bien, période pendant laquelle la Communauté de communes procède aux travaux d'études et de diagnostic, puis de reconstruction de l'ensemble immobilier.

Sous réserve de modifications précisément identifiées, les stipulations de la présente Convention s'appliquent, dans leur ensemble, à l'Occupant pendant la Période Transitoire.

### **Article 5.1. – Bien mis à disposition de l'Occupant pendant la Période Transitoire**

Pendant la Période Transitoire et sous réserve de l'offre retenue dans le cadre de la procédure de sélection préalable, la Communauté de communes autorise l'Occupant à exercer son activité sur le Bien Provisoire, dont les caractéristiques sont retracées dans le tableau ci-après :

Descriptif du bien	LOT CONCESSION	LOT ATELIER	LOT COMMERCE
<b>Accès Zone Technique</b> Accès libre à l'espace technique pour assurer des interventions professionnelles ( <i>hors redevance spécifique telle qu'appliquée aux entreprises non titulaires d'une convention d'occupation</i> )	Inclus	Inclus	Sans objet
<b>Aire de stockage sur Zone Technique</b> Surface réservée pour stockage de matériel professionnel sur la zone technique	0 ou 50 m <sup>2</sup>	0 ou 50 m <sup>2</sup>	Sans objet
<b>Bureau Bâtiment des Douanes (face à la Capitainerie)</b> Mise à disposition d'un espace bureau (non meublé) pour installation d'un service administratif.	0 ou 1 bureau	0 ou 1 bureau <i>selon espaces disponibles</i>	Sans objet
<b>Places professionnelles sur Bassin</b> Droit d'accès aux « places professionnelles », sur réservation auprès du service port	0 à 3 places <i>occupées simultanément maximum</i>	0 ou 1 place	Sans objet
<b>Valorisation de vos activités sur l'espace portuaire :</b> référencement sur les supports officiels du port (site internet, guide du port), autorisation d'installation d'une enseigne commerciale sur le périmètre de la zone technique (réalisation à vos frais, format à valider par le Port)	Inclus	Inclus	Sans objet



À la Date d'Entrée en Vigueur de la Convention, la Communauté de communes remet à l'Occupant le Bien Provisoire, ainsi que tous les plans, études et autres documents le concernant dont il a possession.

Un procès-verbal d'état des lieux est établi contradictoirement entre les Parties, au plus tard à la Date d'Entrée en Vigueur de la Convention. Il est annexé à la Convention (Annexe 3).

L'Occupant est réputé avoir une bonne connaissance du Bien Provisoire, de ses avantages et inconvénients.

L'Occupant prend le Bien Provisoire en son état au moment de la mise à disposition et renonce à toute réclamation éventuelle qui pourrait avoir son origine notamment dans l'état des bâtiments et équipements ou du sol ou du sous-sol ou dans la présence d'installations diverses aériennes ou enterrées, de quelque nature que ce soit.

L'Occupant s'engage à pourvoir à la bonne tenue des lieux et de leurs abords immédiats, y compris ceux liés à l'évacuation des déchets. Le nettoyage et l'évacuation des déchets, cartons, emballages de toute nature sont à la charge de l'Occupant. En cas de manquement de l'Occupant, la Communauté de communes se réserve le droit de faire procéder à l'exécution d'office, aux frais de l'Occupant, aux nettoyages ou évacuations nécessaires, si ledit manquement nuit à la salubrité et/ou à l'image du site. L'Occupant permettra, en tant que de besoin, l'accès au Bien Provisoire mis à disposition pour toute intervention que la Communauté de communes jugerait utile.

Une fois les travaux de réalisation du Bien achevés, et au plus tard un (1) mois avant la Date Définitive de Mise à Disposition du Bien, la Communauté de communes prévient l'Occupant qu'il va pouvoir prendre possession du Bien.

L'Occupant restitue le Bien Provisoire libre de toute occupation et en état normal d'entretien et de propreté.

Un procès-verbal d'état des lieux est établi contradictoirement entre les Parties, le jour de sortie du Bien Provisoire, et est annexé à la présente Convention (Annexe 4).

#### Article 5.2. – Enseigne commerciale

L'apposition d'une enseigne commerciale sur le Bien ou ses abords devra faire l'objet d'une validation préalable écrite de la Communauté de communes. A défaut, la Communauté de communes se réserve le droit de procéder ou de faire procéder à sa dépose sans délai.

#### Article 5.3. – Redevance due pendant la Période Transitoire

En contrepartie de l'autorisation d'occuper le Bien Provisoire, l'Occupant verse à la Communauté de communes une redevance annuelle qui se compose de la manière suivante :



Descriptif du bien	TARIFS HT (T)	SURFACES / UTILISÉES		REDEVANCE HT (R)
		SOLLICITES PAR LE CANDIDAT (C)		
		A compléter selon vos besoins	A compléter selon la formule $R = T \times C$	
<b>Aire de stockage sur Zone Technique</b> Surface réservée pour stockage de matériel professionnel sur zone	50 € Par m <sup>2</sup> Et par an	50 m <sup>2</sup>		2500 €
<b>Bureau Bâtiment des Douanes</b> Mise à disposition d'un bureau au sein du bâtiment des Douanes	4 000 € Par bureau et par an	1 bureau		4000 €
<b>Places professionnelles sur Bassin</b> Droit d'accès aux « places professionnelles », sur réservation auprès du service port	-15% Sur tarif public	Sur réservation		Sur réservation
		Redevance annuelle		6500 €

L'accès à la zone technique et la valorisation des activités à travers les supports d'information du Port sont inclus (sans redevance) dans le cadre de la sélection de votre offre.

Les frais liés à l'occupation de places professionnelles sur le bassin portuaire dépendront de vos besoins (tailles de bateaux) et des durées d'occupation. Ils tiendront compte d'une remise de 15% sur les tarifs places de passage.

Les modalités de paiement de cette redevance sont celles visées à l'Article 16.2.

#### **ARTICLE 6 – RECOURS CONTRE LA CONVENTION ET/OU SES ACTES DETACHABLES**

En cas de recours contentieux à l'encontre de la Convention et/ou ses actes détachables, la Partie informée du recours en informe l'autre Partie, dans un délai de huit (8) jours ouvrés à compter de sa connaissance du recours, par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception.

À la demande de la Partie la plus diligente, les Parties se rencontrent dans les meilleurs délais, et au plus tard dans un délai de quinze (15) jours ouvrés à compter de la date d'envoi par une Partie de la lettre informant l'autre Partie de l'existence d'un recours.

Pendant une période qui ne pourra excéder un (1) mois à compter de la date d'envoi par l'une des Parties à l'autre de la lettre informant cette dernière de l'existence d'un recours, les Parties examinent conjointement la portée du recours pour tenter de trouver ensemble une solution préservant leurs intérêts respectifs, et ce dans le respect de la commune intention des Parties qui a conduit à la signature de la Convention.

Si les Parties décident de poursuivre l'exécution de la Convention, et qu'une décision juridictionnelle prononce ou emporte l'annulation ou la résiliation de la Convention, l'Occupant et la Communauté de communes ne pourront prétendre à aucune indemnité.

Si les Parties décident de ne pas poursuivre l'exécution de la Convention et de la résilier, l'Occupant et la Communauté de communes ne pourront prétendre à aucune indemnité.

Faute d'accord entre les Parties dans un délai de huit (8) jours ouvrés à l'expiration de la période d'examen, la Communauté de communes notifie à l'Occupant par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception sa décision de résilier la Convention. Dans ce cas, l'Occupant et la Communauté de communes ne pourront prétendre à aucune indemnité.



## CHAPITRE 2 – LE BIEN

### ARTICLE 7. – DESIGNATION ET ETAT DU BIEN

#### Article 7.1. Description du Bien

Le Bien relève du domaine public maritime géré par la Communauté de communes et est situé au sein de la zone technique du port de plaisance de Capbreton. Le périmètre et l'implantation précis de l'ensemble immobilier auquel le Bien sera défini en collaboration entre la Communauté de communes, maître d'ouvrage et l'Occupant.

Le Bien mis à disposition de l'Occupant consiste en :

NATURE DU BIEN	LOT CONCESSION	LOT ATELIER	LOT COMMERCE
<b>Espaces atelier-réserve (façade côté Zone Technique)</b> Surface brute, destinée à aménagement pour opérations techniques, de stockage et à la logistique des activités professionnelles. Accès par la Zone Technique.	50 à 200 m <sup>2</sup>	50 à 150 m <sup>2</sup>	Maximum de 50% de la surface commerce sollicitée
<b>Espaces commerces (façade côté voie publique)</b> Surface brute, destinée à aménagement pour espaces administratifs, aux surfaces de vente et d'accueil du public. Vitrine et accès depuis la voie publique.	20 à 100 m <sup>2</sup>	20 à 50 m <sup>2</sup>	50 à 200 m <sup>2</sup>
<b>Espace Exposition sur zone Technique</b> Surface réservée sur l'aire technique pour exposition commerciale de bateaux. Visibilité depuis la voie publique	Forfait 100 m <sup>2</sup>	Forfait 100 m <sup>2</sup>	x
<b>Places professionnelles sur Bassin</b> Droit d'accès aux « places professionnelles », sur réservation auprès du service port.	3 places occupées simultanément maximum	1 place occupée maximum	x
<b>Valorisation de vos activités sur l'espace portuaire :</b> référencement sur les supports officiels du port (site internet, guide du port)	Inclus	Inclus	Inclus

L'occupant pourra solliciter auprès du Port des espaces de stockages sur la zone technique (bateaux, matériels). Les conditions d'occupation seront définies par le service Port gestionnaire de la zone technique, selon les besoins et caractéristiques (surfaces, durées...).

#### Article 7.2. État du Bien

À la Date Définitive de Mise à Disposition du Bien, la Communauté de communes remet à l'Occupant le Bien, ainsi que tous les plans, études et autres documents le concernant dont il a possession.

Un procès-verbal d'état des lieux est établi contradictoirement entre les Parties, à la Date Définitive de Mise à Disposition du Bien. Le Bien est remis en état brut, clos, couvert et avec les cloisons pour délimiter chaque lot. Le second œuvre relève des travaux d'aménagements intérieurs stipulés à l'Article 13 de la présente et sont à la charge de l'Occupant.

Il est annexé à la Convention (Annexe 4).

L'Occupant est réputé avoir une bonne connaissance du Bien, de ses avantages et inconvénients, pour l'avoir préalablement vu et visité.



L'Occupant prend le Bien en son état au moment de la mise à disposition et renonce à toute réclamation éventuelle qui pourrait avoir son origine notamment dans l'état des bâtiments et équipements ou du sol ou du sous-sol ou dans la présence d'installations diverses aériennes ou enterrées, de quelque nature que ce soit.

L'Occupant renonce à tout recours à l'encontre de la Communauté de communes pour modification de la superficie du Bien réellement mise à disposition par rapport à la superficie attribuée à l'issue de la procédure de sélection préalable et stipulée à l'Article 16.1 de la présente, étant précisé que le constat d'une différence de surfaces résultera de contraintes techniques imposées au fur et à mesure de l'avancement des études de conception de l'ensemble immobilier dans lequel figure le Bien. Un avenant à la présente convention constatera la surface du Bien réellement occupée et actualisera le montant de redevance réellement dû au regard de la nouvelle surface (dans une limite de plus ou moins 10% de la surface initiale), en application de la méthode stipulée à l'Article 16.1.

### **ARTICLE 8 – SERVITUDES**

L'Occupant souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le Bien, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre la Communauté de communes.

### **ARTICLE 9. INFORMATIONS SUR LE BIEN**

#### **Article 9.1 – État des risques et pollutions (article L. 125-5 I du code de l'environnement)**

En application de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, l'Occupant est informé des risques naturels, miniers et technologiques majeurs du site par l'état des risques naturels et technologiques annexé à la Convention (Annexe 5).

L'Occupant déclare avoir pris connaissance de ces documents et faire son affaire personnelle de cette situation.

#### **Article 9.2 – Amiante**

Conformément aux dispositions de l'article L. 1334-13 du code de la santé publique, un état mentionnant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante est annexé à la Convention (Annexe 6).

L'Occupant peut consulter le dossier complet sur rendez-vous.

## **CHAPITRE 3 – OBLIGATIONS DE L'OCCUPANT**

### **ARTICLE 10. – AFFECTATION ET EXPLOITATION DU BIEN**

#### **Article 10.1. – Affectation du Bien**

Le Bien appartient au domaine public maritime géré par la Communauté de communes.

Il est libre de toute occupation.



Le Bien est destiné à l'exploitation de l'activité sélectionnée en en-tête de la présente convention (page de garde).

Cette destination ne pourra faire l'objet d'aucun changement.

La Convention ne confère aucune exclusivité à l'Occupant. L'Occupant ne pourra en conséquence pas s'opposer à ce que la Communauté de communes autorise l'exercice par des tiers d'activités identiques, similaires ou concurrentes à celle qu'il exerce.

#### **Article 10.2. – Exploitation du Bien**

L'Occupant exploite le Bien conformément au projet qu'il a présenté et qui est exposé en Annexe 2.

Le Bien étant situé dans l'enceinte du port de plaisance de Capbreton, l'Occupant exploite le Bien dans le respect de la réglementation applicable au domaine public maritime.

À ce titre, l'Occupant s'engage à ce que son activité ne perturbe pas le bon fonctionnement du service public portuaire.

En cas de perturbations répétées du bon fonctionnement du service public portuaire, la Communauté de communes met en demeure l'Occupant de remédier à ces manquements, dans un délai de 15 jours suivant cette mise en demeure.

À l'expiration de ce délai, si les perturbations du bon fonctionnement du service public portuaire persistent, la Communauté de communes peut procéder à la résiliation de la Convention dans les conditions de l'Article 20.1.

#### **ARTICLE 11. – ENTRETIEN DU BIEN – REPARATIONS – MISE EN CONFORMITE**

L'Occupant jouit du Bien dans des conditions qui en garantissent la bonne conservation et la compatibilité avec l'affectation du domaine public.

L'Occupant s'engage à maintenir le Bien et ses abords en parfait état d'entretien et de propreté.

L'Occupant prend à sa charge toutes les réparations d'entretien au sens de l'article 606 du Code civil et tous travaux d'entretien pour maintenir le Bien en bon état d'entretien et d'usage, y compris, s'il y a lieu, les installations, équipements, matériels et mobiliers, et ce sans que l'Occupant ne puisse prétendre à une quelconque indemnité ou diminution de la redevance.

#### **ARTICLE 12 – OBTENTION DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES**

L'Occupant est seul responsable de toutes les démarches nécessaires à l'obtention, au maintien et, le cas échéant, à la modification de l'ensemble des autorisations, licences et permis requis par la réglementation en vigueur et nécessaires aux travaux, à la mise en service et à l'exploitation du Bien.

L'Occupant supporte seul les conséquences des recours dirigés contre une autorisation administrative, une licence ou un permis qu'il a sollicité.

#### **ARTICLE 13. – REALISATION DE TRAVAUX D'AMENAGEMENT INTERIEUR DU BIEN**

L'Occupant s'engage à réaliser les travaux d'aménagement intérieur du Bien nécessaires à l'exploitation de son activité.

La Communauté de communes informera l'occupant de l'avancement des études et des travaux de la construction du nouveau bâtiment. Elle transmettra à l'occupant les plans du



bâtiment au stade d'Avant-Projet. Ces plans définiront le Bien occupant dans le cadre de la présente convention. Ils définiront les portes et fenêtres extérieures, les cloisonnements du lot, les alimentations en eau et en électricité, les évacuations en sol.

L'Occupant s'engage à fournir dans un délai de six (6) semaines à compter de la remise des plans d'Avant-Projet par la Communauté de communes, le plan d'aménagement intérieur. Ce plan définira les aménagements intérieurs, cloisonnement, matériaux, tableaux électriques, points d'eau, évacuations d'eaux usées, sorties toitures éventuelles, ainsi que les réservations à prévoir dans la structure et le clos et couvert. Il devra également indiquer le classement de l'établissement (ERP, code du travail) et la puissance électrique nécessaire.

L'Occupant prend à sa charge tous les travaux et les aménagements qu'il effectue, ainsi que l'ensemble des dépenses qui en découlent. Il en assure seul la maîtrise d'ouvrage et la direction technique. L'Occupant fait son affaire du bon déroulement des travaux et aménagements qu'il exécute, ou qui seront exécutés sous sa seule responsabilité. Il se conforme aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Toute modification des installations existantes devra être approuvée, au préalable et par écrit, par la Communauté de communes sans qu'il puisse résulter pour elle, de cette approbation, une quelconque responsabilité. L'Occupant transmet à la Communauté de communes un descriptif des travaux projetés à l'appui de sa demande.

Sans préjudice des autres autorisations éventuellement nécessaires, l'Occupant ne peut procéder à des constructions, installations ou aménagements de caractère immobilier ou mobilier sans le consentement préalable et écrit de la Communauté de communes, sans qu'il puisse résulter pour elle, de cette approbation éventuelle, aucune responsabilité tant vis-à-vis de l'Occupant que des tiers.

En cas de réalisation d'installation de nature immobilière, l'Occupant soumet à la Communauté de communes un dossier technique complet, comprenant notamment les plans, descriptifs et devis des travaux projetés.

Toute demande de modification des installations existantes ou de constructions, installations ou aménagements de caractère immobilier, ainsi que les pièces justificatives (descriptif des travaux ou dossier technique complet), doivent être adressées à la Communauté de communes par lettre recommandée avec accusé de réception. La Communauté de communes fera connaître sa décision dans un délai de trois (3) mois à compter de la réception de la demande complète de l'Occupant.

L'absence de réponse de la Communauté de communes dans ce délai vaut refus.

À l'achèvement des travaux, l'Occupant devra prévenir la Communauté de communes afin qu'un de ses agents soit en mesure de dresser un état de lieux en présence de l'Occupant, afin de vérifier la conformité desdits travaux au projet initialement soumis à la Communauté de communes.

## **CHAPITRE 4 – CESSION – SOUS-LOCATION – CHANGEMENT D'ACTIONNARIAT**

### **ARTICLE 14 – CESSION DE LA CONVENTION**

En raison de son caractère personnel, l'Occupant ne pourra céder ou transférer par quelque voie que ce soit (notamment cession, transfert, substitution, apport, fusion,



scission ou autre transmission universelle de patrimoine, sûretés) à titre gratuit ou onéreux les droits conférés par la Convention, sans l'accord préalable exprès de la Communauté de communes.

Toute cession totale ou partielle, transfert ou apport à un tiers devront être portés à la connaissance de la Communauté de communes par lettre recommandée avec avis de réception.

La Communauté de communes ne pourra donner son agrément pour lesdits cession, transfert ou apport que si certaines conditions sont satisfaites, et notamment si le cessionnaire présente les garanties professionnelles et financières au vu desquelles le titre a été délivré.

La Communauté de communes fera connaître sa décision dans un délai de deux (2) mois à compter de la réception de la demande de l'Occupant. Son silence vaut refus.

À défaut d'accord exprès, la cession, le transfert ou l'apport sera considéré comme irrégulier et sera inopposable à la Communauté de communes.

La cession, le transfert ou l'apport ne pourra prendre effet qu'à la condition que l'Occupant se soit préalablement acquitté de l'intégralité des sommes dues à la Communauté de communes au titre de la Convention. La cession, le transfert ou l'apport qui contreviendrait à cette règle sera considéré comme irrégulier et sera inopposable à la Communauté de communes.

Si la Communauté de communes accepte la cession, le transfert ou l'apport de la Convention, le cessionnaire est alors entièrement subrogé à l'Occupant dans les droits et obligations résultant de la Convention cédée, et reprend intégralement l'exécution de toutes les obligations fixées dans la Convention à la charge de l'Occupant].

#### **ARTICLE 15 – SOUS-OCCUPATION DU BIEN**

L'Occupant ne peut pas sous-louer tout ou partie du Bien.

### **CHAPITRE 5 – REGIME FINANCIER ET FISCAL**

#### **ARTICLE 16. – MODALITES FINANCIERES DE L'OCCUPATION**

##### **Article 16.1. – Montant de la redevance**

Une redevance annuelle est versée en contrepartie de l'autorisation d'occupation du Bien, selon la nature et à la valeur du Bien tel que défini dans la présente proposition (art. 7.1 - volume de surfaces, nombre d'unités).



NATURE DU BIEN	TARIFS (T)	SUJETS	
		UNITES SOLLICITES PAR LE CANDIDAT (C)	REDEVANCE FIXE (R)
<b>Espaces atelier-réserve (façade côté Zone Technique)</b> Surface brute, destinée aux opérations techniques, de stockage et à la logistique des activités professionnelles. Accès par la Zone Technique.	160 € par m <sup>2</sup> , par an	...20...m <sup>2</sup>	8000 €
<b>Espaces commerces (façade côté voie publique)</b> Surface brute, destinée aux espaces administratifs, aux surfaces de vente et d'accueil du public. Vitrine et accès depuis la voie publique.	160 € par m <sup>2</sup> , par an	...20...m <sup>2</sup>	3200 €
<b>Espace Exposition sur zone Technique</b> Surface réservée sur l'aire technique pour exposition commerciale de bateaux. Visibilité depuis la voie publique	50 € par m <sup>2</sup> , par an	100...m <sup>2</sup>	5000 €
<b>Total Redevance Fixe</b>			16200 €

Les frais liés à l'occupation de places professionnelles sur le bassin portuaire dépendront de vos besoins (tailles de bateaux) et des durées d'occupation. Ils tiendront compte d'une remise de 15% sur les tarifs places de passage.

En contrepartie de l'autorisation d'occuper le Bien, l'Occupant verse à la Communauté de communes une redevance annuelle qui se compose :

- D'une part fixe, d'un montant de ...16200 €... euros ;  
*La part fixe est déterminée en application du tableau ci-dessus.*
- D'une part variable, équivalente à ...1...% du chiffre d'affaires total HT de l'Occupant, avec un minimum plancher de ...6500 €... euros.  
*La définition de la part variable est laissée à proposition des candidats (taux et montant plancher) ; elle sera prise en compte dans la procédure d'analyse et d'évaluation des offres à travers le critère économique, à l'instar de la redevance part fixe.*

La redevance visée au présent Article est due à compter de la Date Définitive de Mise à Disposition du Bien.

#### Article 16.2. – Modalités de paiement

La redevance pour occupation du domaine public - part fixe est payable d'avance lors de l'entrée dans les lieux (*prorata temporis* pour l'année en cours), puis en début d'année, au plus tard le 31 janvier, pour l'année considérée.

L'Occupant adresse annuellement à la Communauté de communes, dans un délai maximal de trois (3) mois à compter de la clôture de l'exercice considéré, une copie de ses documents comptables (bilan, compte de résultat), tels qu'ils sont fournis aux services fiscaux et certifiés par un commissaire aux comptes.

Le montant de la redevance - part variable est fixé dans un délai de trente (30) jours à compter de la réception de ces documents par la Communauté de communes.

La redevance - part fixe et part variable est versée par l'Occupant dans les trente (30) jours à compter de l'émission d'un titre de recettes par la Communauté de communes.



En cas de retard dans le paiement de la redevance annuelle, les sont majorées d'intérêts moratoires au taux légal, c'est-à-dire au taux BCE augmenté de huit (8) points de base. Par ailleurs, en sus de ces intérêts, des frais forfaitaires de recouvrement de 40 euros pour tout retard de paiement sont applicables.

Sans préjudice du versement de ces intérêts, en cas de retard de paiement d'une partie de la redevance annuelle, la Communauté de communes peut procéder à la résiliation de la Convention, dans les conditions prévues à l'Article 20.1.

### Article 16.3. – Indexation de la redevance

La part fixe de la redevance sera indexée, à la hausse ou à la baisse, chaque année au 1<sup>er</sup> janvier en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux ILC publié par l'institut national de la statistique et des études économiques (INSEE).

L'indice de référence est le dernier indice connu à la date de signature de la Convention.

*Première année d'augmentation :*

*Part fixe redevance (R) indexée = R de base x indice de comparaison / indice de base*

*Deuxième année d'augmentation :*

*Part fixe redevance (R) indexée = R en vigueur suite à la dernière augmentation x indice de comparaison / indice de base*

*Etc. pour les années suivantes.*

## ARTICLE 17 – IMPOTS ET TAXES

L'Occupant est redevable de tous les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels il pourrait être assujéti dans le cadre de l'exécution de la Convention.

Dans le cas où ces impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature sont acquittées par la Communauté de communes pour le compte de l'Occupant, l'Occupant rembourse à la Communauté de communes l'intégralité de ces impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature (charges récupérables).

## CHAPITRE 6 – ASSURANCES – GARANTIES

### ARTICLE 18. – ASSURANCES

L'Occupant est tenu, pendant toute la durée de la Convention, de souscrire, auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables :

- Les polices d'assurances nécessaires pour couvrir l'ensemble des risques et des dommages à tout bien et à toute personne qui peuvent résulter de l'occupation et/ou de l'utilisation du Bien, par lui-même ou par tout tiers [et notamment par tout sous-occupant] ;
- Les polices d'assurances nécessaires pour couvrir le Bien de tous risques et dommages (incendie, dégât des eaux, vol, explosion...).

L'Occupant transmettra sur demande de la Communauté de communes, dans les quinze (15) jours ouvrés suivant sa date de souscription, un justificatif relatif aux assurances afin de couvrir les risques résultant de son activité dans le cadre de l'exécution de la Convention.



L'Occupant est tenu d'informer la Communauté de communes de toute annulation, réduction, suspension ou résiliation des garanties, et de toute augmentation des franchises.

### **ARTICLE 19. – RESPONSABILITE**

L'Occupant est seul responsable de tous dommages causés par l'utilisation et l'occupation du Bien.

L'Occupant est responsable de tous les risques et dommages causés aux biens et aux personnes pouvant provenir de l'occupation et de l'utilisation du Bien et des travaux qu'il y effectue ou qu'il y fait effectuer.

L'Occupant est notamment responsable de toutes les dégradations, accidents et dommages affectant le Bien qui résultent de son fait ou du fait d'un tiers.

L'Occupant fera son affaire personnelle, sans recours contre la Communauté de communes ou ses assureurs, des actions, plaintes ou réclamations pouvant se manifester en raison de son activité, de son occupation, de la présence ou du fonctionnement de ses installations.

## **CHAPITRE 7 – FIN DE LA CONVENTION**

### **ARTICLE 20. – RESILIATION DE LA CONVENTION**

#### **Article 20.1. – Résiliation pour faute de l'Occupant**

La Communauté de communes peut prononcer la résiliation de la Convention pour faute de l'Occupant, en cas de manquement de l'Occupant à tout ou partie de ses obligations contractuelles, et notamment en cas de :

- Perturbations répétées du bon fonctionnement du service public portuaire (Article 10.2) ;
- Réalisation de travaux sans consentement préalable exprès de la Communauté de communes (Article 13) ;
- Cession de la Convention non-autorisée par la Communauté de communes (Article 14) ;
- Sous-occupation du Bien non-autorisée par la Communauté de communes (Article 15) ;
- Non-paiement de la redevance (Article 16) ;
- Absence de souscription ou de maintien de l'une des assurances visées à l'Article 18.

Préalablement à la décision de résiliation, la Communauté de communes met l'Occupant en demeure de s'expliquer et de remédier au manquement constaté dans un délai de vingt (20) jours.

Si cette mise en demeure reste infructueuse, la Communauté de communes peut prononcer de plein droit la résiliation à l'expiration du délai fixé.

La résiliation de la Convention pour faute n'ouvre droit, au profit de l'Occupant, à aucune indemnité de quelque nature que ce soit.

L'Occupant supporte les conséquences financières de la résiliation.



L'Occupant indemnifiera la Communauté de communes des préjudices directs ou indirects qu'elle pourra subir du fait et des conséquences de la résiliation pour faute.

#### Article 20.2. – Résiliation pour motif d'intérêt général

La Communauté de communes peut, à tout moment, résilier la Convention pour tout motif d'intérêt général.

La résiliation pour motif d'intérêt général est notifiée à l'Occupant par lettre recommandée avec accusé de réception en respectant un délai de préavis d'au moins six (6) mois avant la prise d'effet de la résiliation.

La Communauté de communes restitue à l'Occupant la partie de la redevance versée d'avance et correspondant à la période restant à courir.

La Communauté de communes verse à l'Occupant une indemnité égale à la valeur non amortie des travaux d'aménagement intérieur conservés par la Communauté de communes.

#### Article 20.3 – Résiliation à l'initiative de l'Occupant

L'Occupant a la faculté de solliciter à tout moment la résiliation de la Convention par lettre recommandée avec avis de réception sous réserve de respecter un préavis de trois (3) mois.

La résiliation n'ouvre alors aucun droit à indemnité à l'Occupant.

L'Occupant reste tenu dans ce cas au paiement de la redevance domaniale pendant la durée du préavis.

La Communauté de communes ne restitue pas à l'Occupant la partie de la redevance versée d'avance et correspondant à la période restant à courir.

#### Article 20.4 – Résiliation de plein droit

La Convention pourra être résiliée de plein droit par la Communauté de communes :

- En cas de dissolution de l'Occupant ;
- En cas de destruction totale du Bien ou de destruction partielle du Bien rendant impossible le maintien de l'activité de l'Occupant.

La résiliation de plein droit n'ouvre alors aucun droit à indemnité à l'Occupant.

La Communauté de communes restitue à l'Occupant la partie de la redevance versée d'avance et correspondant à la période restant à courir.

### **ARTICLE 21. – SORT DU BIEN AU TERME DE LA CONVENTION**

Lorsque la Convention prend fin, et quel que puisse en être le motif, l'Occupant restitue le Bien libre de toute occupation et en état normal d'entretien et de propreté.

Un procès-verbal d'état des lieux est établi contradictoirement entre les Parties.

Les aménagements et autres travaux réalisés par l'Occupant ainsi que toutes améliorations de quelque nature que ce soit deviendront gratuitement et de plein droit la propriété de la Communauté de communes, et ce, quel que soit le motif pour lequel la Convention aura pris fin, sous réserve des stipulations prévues à l'Article 20.2.



## **CHAPITRE 8 – DISPOSITIONS DIVERSES**

### **ARTICLE 22 – ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution de la Convention, les Parties font élection de domicile aux adresses indiquées en tête des présentes.

Chaque notification ou autre communication signifiée pour l'exécution de la Convention se fera par écrit et sera remise en main propre contre décharge ou envoyée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Toute modification des noms et/ou des adresses indiquées en tête des présentes, pourra être effectuée à tout moment en respectant un délai de préavis de quinze (15) jours.

Toute notification ou autre communication, signifiée ainsi qu'il est dit au présent Article, sera réputée régulièrement délivrée.

### **ARTICLE 23. – LITIGES**

La Communauté de communes et l'Occupant s'engagent à tenter de résoudre à l'amiable tout différend sur l'exécution ou l'interprétation de la Convention.

Faute d'accord entre les Parties, la Partie la plus diligente saisira la juridiction compétente.

### **ARTICLE 24. – ANNEXES**

La Convention comportera les annexes suivantes :

- Annexe 1 : Décision du président de MACS relative à la signature de la convention
- Annexe 2 : Projet de l'Occupant
- Annexe 3 : État d'entrée des lieux dans les locaux provisoires
- Annexe 4 : État d'entrée des lieux dans les locaux définitifs
- Annexe 5 : État des risques naturels, miniers et technologiques
- Annexe 6 : État relatif à l'amiante du Bien provisoire

Fait à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

En deux (2) exemplaires

Pour la Communauté de communes

Pour l'Occupant



# PROJET DE CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC NON CONSTITUTIVE DE DROITS REELS

## ENTRE :

La **Communauté de communes** Marenne Adour Côte-Sud, représentée par son Président en exercice, domicilié en cette qualité au siège de la Communauté de communes sis Allée des Camélias à Saint-Vincent-de-Tyrosse (40230), dûment habilité à la signature des présentes par décision du ....., dont une copie figure en Annexe 1

Ci-après dénommée la « *Communauté de communes* » ou « *MACS* »

D'une part,

## ET

..... EDEN NAUTIC  
représenté(e) par ..... GREGORY CUGNO  
..... PRESIDENT ..... domicilié en cette qualité  
..... 71 IMPASSE DU BOIS VERT - 40230 BENESSE MAREMNE .....  
dûment habilité à la signature des présentes,

Ci-après dénommé l'« *Occupant* »

D'autre part.

La Communauté de communes et l'Occupant sont ci-après dénommés l'un ou l'autre, individuellement la « *Partie* », ou conjointement les « *Parties* ».

## Identification du lot sollicité : **cocher la case correspondante**

(en cas de sollicitation de plusieurs lots, compléter autant de projets de conventions que de lots sollicités).

- |                                     |                            |  |
|-------------------------------------|----------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Vente et concession</b> | Concessions de bateaux : vente de bateaux de plaisance neufs et d'occasion, location, entretien, préparation                                       |
| <input type="checkbox"/>            | <b>Ateliers</b>            | Entretien, maintenance, réparation de bateaux de plaisance et de pêche ; Prestation de services techniques auprès des clients du port de Capbreton |
| <input type="checkbox"/>            | <b>Commerces</b>           | Vente de matériel et d'équipement pour bateaux et activités de plaisance et/ou de pêche  |

**Note aux candidats** : les candidats compléteront les champs libres matérialisés comme suit ..... au titre de leur proposition.



## PREAMBULE

Par un arrêté du 25 juin 1973, l'État a confié au syndicat intercommunal à vocation multiple (SIVOM) Côte Sud une concession d'établissement et d'exploitation d'un port de plaisance à Capbreton, pour une durée de cinquante ans. En application des lois n° 83-8 du 07/01/1983 et n°83-663 du 22/07/1983, la compétence en matière de port de plaisance a ensuite été transférée vers les communes.

Le SIVOM Côte Sud, alors gestionnaire du port, a conclu, à partir de 1982, plusieurs conventions d'occupation du domaine public de longue durée, permettant à leurs titulaires d'exploiter des locaux formant un ensemble immobilier, situé sur la zone technique du port de plaisance de Capbreton, et d'exercer des activités de réparation et de vente de bateaux, ainsi que de vente de matériel nautique.

La Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (MACS) s'est substituée au SIVOM à sa dissolution le 31 décembre 2017, et est désormais compétente en matière de gestion du port de Capbreton, du lac marin et du domaine public maritime.

Pour des besoins de renforcement de l'offre de services professionnels à destination des clients du port, une restructuration des installations de la zone technique du port de plaisance est engagée par MACS, sous sa propre maîtrise d'ouvrage, dans le cadre de sa démarche « Port d'Avenir ». Elle prévoit notamment, après démolition aux frais et risques des bâtiments actuels par les occupants dont les titres expirent au 31 décembre 2023, la reconstruction, sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté de communes, d'un ensemble de bâtiments, dans une perspective d'optimisation de la configuration et de l'occupation de l'espace et de conformité à la réglementation environnementale notamment.

Dans la mesure où les conventions portant autorisations d'occupation du domaine public conclues sur la zone technique du port de plaisance arrivent à leur terme le 31 décembre 2023, la Communauté de communes, a, par un avis publié le 04/12/2023 sur son profil acheteur <https://demat-ampa.fr>, sur son site internet [www.cc-macs.org](http://www.cc-macs.org) et sur le journal Sud-ouest, lancé une procédure de publicité et de sélection préalable pour désigner plusieurs opérateurs qui selon l'offre retenue dans le cadre de la procédure préalable, occuperont :

- Dans le cadre d'une Période Transitoire, en attente de livraison du nouvel ensemble immobilier, un local et/ou un espace réservé sur ou à proximité du périmètre portuaire,
- À terme, une fois qu'elle aura procédé aux travaux nécessaires à sa reconstruction, le nouvel ensemble immobilier et les espaces extérieurs associés sur la zone technique et le périmètre portuaire.

Plusieurs candidats ont participé à cette procédure, en se positionnant sur des parties identifiées de l'ensemble immobilier à reconstruire (des « lots »), étant entendu que la Communauté de communes a procédé à la sélection des candidats lot par lot.

Pour le lot ....., l'Occupant, qui propose d'exercer une activité de ....., a ainsi été retenu en application des critères de sélection fixés dans le cadre de cette procédure de sélection préalable.

L'objet de la Convention est de déterminer les conditions techniques, administratives et financières de la mise à disposition à l'Occupant du Bien Provisoire durant la Période Transitoire, dans un premier temps, puis du Bien à l'achèvement des travaux de reconstruction de l'ensemble immobilier sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté de communes.

Le projet de l'Occupant est annexé à la Convention et l'engage (Annexe 2).



## IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

### CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

#### ARTICLE 1. – DEFINITIONS ET REGLES D'INTERPRETATION

##### Article 1.1. Définitions

Sauf stipulations contraires, les termes et expressions employés dans la Convention commençant par une majuscule, y compris son préambule, auront la signification qui leur est attribuée ci-après :

**Annexe** : désigne une annexe à la Convention.

**Article** : désigne un article de la Convention.

**Bien** : désigne la dépendance domaniale objet de la Convention, c'est-à-dire le (ou les) lot(s) que l'Occupant va être autorisé à occuper à compter de la Date Définitive de Mise à Disposition du Bien.

**Bien Provisoire** : désigne la dépendance qui va être mise à la disposition de l'Occupant pendant la Période Transitoire.

**Convention** : désigne la présente convention d'occupation temporaire du domaine public.

**Date d'Entrée en Vigueur** : désigne la date d'entrée en vigueur de la Convention, fixée à l'Article 4.

**Date Définitive de Mise à Disposition du Bien** : désigne la date à laquelle, à l'issue de la Période Transitoire, l'Occupant sera autorisé à prendre possession du Bien.

**Période Transitoire** : désigne la période entre la Date d'Entrée en Vigueur et la Date Définitive de Mise à disposition du Bien, régie par les dispositions de l'Article 5.

##### Article 1.2 - Règles d'interprétation

Les termes définis à l'Article 1.1 peuvent être employés indifféremment au singulier ou au pluriel.

Les renvois faits à une convention ou à tout autre document sont réputés comprendre également ses annexes, ainsi que les modifications ou avenants dont la convention ou le document a fait l'objet.

Toute référence de la Convention à un « chapitre » ou « paragraphe » s'entend, à moins qu'il n'en soit spécifié autrement, comme référence à un chapitre ou paragraphe de la Convention.

Les titres des Articles sont utilisés à titre indicatif et n'en affectent pas l'interprétation, la teneur ou l'étendue.

##### Article 1.3. – Décompte des délais



À défaut de stipulations spécifiques contraires fixées dans la Convention, tout délai imparti aux Parties commence à courir le lendemain du jour où s'est produit le fait qui sert de point de départ à ce délai.

Lorsque le délai est fixé en jours, il s'entend en jours calendaires et il expire à la fin du dernier jour de la durée prévue.

Lorsque le délai est fixé en mois, il est compté de quantième en quantième. S'il n'existe pas de quantième correspondant dans le mois où se termine le délai, celui-ci expire à la fin du dernier jour de ce mois.

Lorsque le dernier jour d'un délai est un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, le délai est prolongé jusqu'à la fin du premier jour ouvrable qui suit.

## **ARTICLE 2. – OBJET ET NATURE DE LA CONVENTION**

La Communauté de communes met à la disposition de l'Occupant :

- le Bien Provisoire décrit à l'Article 5 durant la Période Transitoire, d'une part,
- le Bien décrit à l'Article 7 à compter de la Date Définitive de Mise à Disposition dudit Bien à l'achèvement des travaux de reconstruction de l'ensemble immobilier sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté de communes.

La Convention est une convention d'occupation temporaire du domaine public non constitutive de droits réels, régie par les articles L. 2122-1 à L. 2122-4 et R. 2122-1 à R. 2122-8 du code général de la propriété des personnes publiques.

La Convention est, par nature, personnelle, précaire et révocable dans les conditions déterminées aux présentes.

La Convention n'a pas pour objet de confier à l'Occupant l'exécution de travaux, autres que ceux stipulés à l'Article 13 portant sur des travaux d'aménagement intérieur du Bien, la livraison de fournitures, la prestation de services, ou la gestion d'une mission de service public qui répondraient à un besoin de la Communauté de communes moyennant une contrepartie onéreuse.

## **ARTICLE 3 – DOCUMENTS CONTRACTUELS**

La Convention et ses Annexes constituent un ensemble contractuel unique.

Les Annexes font partie intégrante de la Convention et ont ainsi valeur contractuelle.

Toute référence à la Convention inclut ses Annexes.

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

Les Annexes sont listées à l'Article 24.

## **ARTICLE 4 – ENTREE EN VIGUEUR DE LA CONVENTION – DUREE**

La Convention entre en vigueur le jour où, signée par les Parties, elle est notifiée par la Communauté de communes à l'Occupant.

La Convention sera notifiée par la Communauté de communes à l'Occupant par lettre recommandée avec demande d' accusé de réception ou par remise en main propre contre récépissé.



La Convention est consentie à titre précaire et révocable pour une durée ne pouvant aller au-delà du 31 décembre 2034 (période transitoire comprise - Art. 5).

La Convention ne pourra faire l'objet d'aucune reconduction tacite.

À son échéance, la Convention cesse de plein droit et l'Occupant ne peut se prévaloir d'aucun droit à son maintien dans les lieux ou au renouvellement de son titre.

Lorsque la Convention est expirée, la circonstance que l'Occupant ait pu se maintenir dans les lieux par tolérance de la Communauté de communes ne peut être regardée comme valant renouvellement tacite de la Convention.

## **ARTICLE 5 – PERIODE TRANSITOIRE**

La Période Transitoire couvre la période entre la Date d'Entrée en Vigueur de la Convention et la Date Définitive de Mise à Disposition du Bien, période pendant laquelle la Communauté de communes procède aux travaux d'études et de diagnostic, puis de reconstruction de l'ensemble immobilier.

Sous réserve de modifications précisément identifiées, les stipulations de la présente Convention s'appliquent, dans leur ensemble, à l'Occupant pendant la Période Transitoire.

### **Article 5.1. – Bien mis à disposition de l'Occupant pendant la Période Transitoire**

Pendant la Période Transitoire et sous réserve de l'offre retenue dans le cadre de la procédure de sélection préalable, la Communauté de communes autorise l'Occupant à exercer son activité sur le Bien Provisoire, dont les caractéristiques sont retracées dans le tableau ci-après :

Descriptif du bien	LOT CONCESSION	LOT ATELIER	LOT COMMERCE
<b>Accès Zone Technique</b> Accès libre à l'espace technique pour assurer des interventions professionnelles ( <i>hors redevance spécifique telle qu'appliquée aux entreprises non titulaires d'une convention d'occupation</i> )	Inclus	Inclus	Sans objet
<b>Aire de stockage sur Zone Technique</b> Surface réservée pour stockage de matériel professionnel sur la zone technique	0 ou 50 m <sup>2</sup>	0 ou 50 m <sup>2</sup>	Sans objet
<b>Bureau Bâtiment des Douanes (face à la Capitainerie)</b> Mise à disposition d'un espace bureau (non meublé) pour installation d'un service administratif.	0 ou 1 bureau	0 ou 1 bureau <i>selon espaces disponibles</i>	Sans objet
<b>Places professionnelles sur Bassin</b> Droit d'accès aux « places professionnelles », sur réservation auprès du service port	0 à 3 places <i>occupées simultanément maximum</i>	0 ou 1 place	Sans objet
<b>Valorisation de vos activités sur l'espace portuaire :</b> référencement sur les supports officiels du port (site internet, guide du port), autorisation d'installation d'une enseigne commerciale sur le périmètre de la zone technique (réalisation à vos frais, format à valider par le Port)	Inclus	Inclus	Sans objet



À la Date d'Entrée en Vigueur de la Convention, la Communauté de communes remet à l'Occupant le Bien Provisoire, ainsi que tous les plans, études et autres documents le concernant dont il a possession.

Un procès-verbal d'état des lieux est établi contradictoirement entre les Parties, au plus tard à la Date d'Entrée en Vigueur de la Convention. Il est annexé à la Convention (Annexe 3).

L'Occupant est réputé avoir une bonne connaissance du Bien Provisoire, de ses avantages et inconvénients.

L'Occupant prend le Bien Provisoire en son état au moment de la mise à disposition et renonce à toute réclamation éventuelle qui pourrait avoir son origine notamment dans l'état des bâtiments et équipements ou du sol ou du sous-sol ou dans la présence d'installations diverses aériennes ou enterrées, de quelque nature que ce soit.

L'Occupant s'engage à pourvoir à la bonne tenue des lieux et de leurs abords immédiats, y compris ceux liés à l'évacuation des déchets. Le nettoyage et l'évacuation des déchets, cartons, emballages de toute nature sont à la charge de l'Occupant. En cas de manquement de l'Occupant, la Communauté de communes se réserve le droit de faire procéder à l'exécution d'office, aux frais de l'Occupant, aux nettoyages ou évacuations nécessaires, si ledit manquement nuit à la salubrité et/ou à l'image du site.

L'Occupant permettra, en tant que de besoin, l'accès au Bien Provisoire mis à disposition pour toute intervention que la Communauté de communes jugerait utile.

Une fois les travaux de réalisation du Bien achevés, et au plus tard un (1) mois avant la Date Définitive de Mise à Disposition du Bien, la Communauté de communes prévient l'Occupant qu'il va pouvoir prendre possession du Bien.

L'Occupant restitue le Bien Provisoire libre de toute occupation et en état normal d'entretien et de propreté.

Un procès-verbal d'état des lieux est établi contradictoirement entre les Parties, le jour de sortie du Bien Provisoire, et est annexé à la présente Convention (Annexe 4).

#### Article 5.2. – Enseigne commerciale

L'apposition d'une enseigne commerciale sur le Bien ou ses abords devra faire l'objet d'une validation préalable écrite de la Communauté de communes. A défaut, la Communauté de communes se réserve le droit de procéder ou de faire procéder à sa dépose sans délai.

#### Article 5.3. – Redevance due pendant la Période Transitoire

En contrepartie de l'autorisation d'occuper le Bien Provisoire, l'Occupant verse à la Communauté de communes une redevance annuelle qui se compose de la manière suivante :



Descriptif du bien	TARIFS HT (T)		SURFACES / U	REDEVANCE HT (R)
			SOLLICITES PAR LE CANDIDAT (C)	A compléter selon la formule R = T x C
<b>Aire de stockage sur Zone Technique</b> Surface réservée pour stockage de matériel professionnel sur zone	<b>50 €</b>	<i>Par m<sup>2</sup> Et par an</i>	<b>..50.....m<sup>2</sup></b>	<b>..2500.....€</b>
<b>Bureau Bâtiment des Douanes</b> Mise à disposition d'un bureau au sein du bâtiment des Douanes	<b>4 000 €</b>	<i>Par bureau et par an</i>	<b>..... bureau</b>	<b>.....€</b>
<b>Places professionnelles sur Bassin</b> Droit d'accès aux « places professionnelles », sur réservation auprès du service port	<b>-15%</b>	<i>Sur tarif public</i>	<b>Sur réservation</b>	<b>Sur réservation</b>
			<b>Redevance annuelle</b>	<b>..2500..... €</b>

**L'accès à la zone technique et la valorisation des activités** à travers les supports d'information du Port sont inclus (sans redevance) dans le cadre de la sélection de votre offre.

Les frais liés à l'**occupation de places professionnelles** sur le bassin portuaire dépendront de vos besoins (tailles de bateaux) et des durées d'occupation. Ils tiendront compte d'une remise de 15% sur les tarifs places de passage.

Les modalités de paiement de cette redevance sont celles visées à l'Article 16.2.

## **ARTICLE 6 – RECOURS CONTRE LA CONVENTION ET/OU SES ACTES DETACHABLES**

En cas de recours contentieux à l'encontre de la Convention et/ou ses actes détachables, la Partie informée du recours en informe l'autre Partie, dans un délai de huit (8) jours ouvrés à compter de sa connaissance du recours, par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception.

À la demande de la Partie la plus diligente, les Parties se rencontrent dans les meilleurs délais, et au plus tard dans un délai de quinze (15) jours ouvrés à compter de la date d'envoi par une Partie de la lettre informant l'autre Partie de l'existence d'un recours.

Pendant une période qui ne pourra excéder un (1) mois à compter de la date d'envoi par l'une des Parties à l'autre de la lettre informant cette dernière de l'existence d'un recours, les Parties examinent conjointement la portée du recours pour tenter de trouver ensemble une solution préservant leurs intérêts respectifs, et ce dans le respect de la commune intention des Parties qui a conduit à la signature de la Convention.

Si les Parties décident de poursuivre l'exécution de la Convention, et qu'une décision juridictionnelle prononce ou emporte l'annulation ou la résiliation de la Convention, l'Occupant et la Communauté de communes ne pourront prétendre à aucune indemnité.

Si les Parties décident de ne pas poursuivre l'exécution de la Convention et de la résilier, l'Occupant et la Communauté de communes ne pourront prétendre à aucune indemnité.

Faute d'accord entre les Parties dans un délai de huit (8) jours ouvrés à l'expiration de la période d'examen, la Communauté de communes notifie à l'Occupant par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception sa décision de résilier la Convention. Dans ce cas, l'Occupant et la Communauté de communes ne pourront prétendre à aucune indemnité.



## **CHAPITRE 2 – LE BIEN**

### **ARTICLE 7. – DESIGNATION ET ETAT DU BIEN**

#### **Article 7.1. Description du Bien**

Le Bien relève du domaine public maritime géré par la Communauté de communes et est situé au sein de la zone technique du port de plaisance de Capbreton. Le périmètre et l'implantation précis de l'ensemble immobilier auquel est intégré le Bien sera défini en collaboration entre la Communauté de communes, maître d'ouvrage et l'Occupant.

Le Bien mis à disposition de l'Occupant consiste en :

<b>NATURE DU BIEN</b>	<b>LOT CONCESSION</b>	<b>LOT ATELIER</b>	<b>LOT COMMERCE</b>
<b>Espaces atelier-réserve (façade côté Zone Technique)</b> Surface brute, destinée à aménagement pour opérations techniques, de stockage et à la logistique des activités professionnelles. Accès par la Zone Technique.	50 à 200 m <sup>2</sup>	50 à 150 m <sup>2</sup>	Maximum de 50% de la surface commerce sollicitée
<b>Espaces commerces (façade côté voie publique)</b> Surface brute, destinée à aménagement pour espaces administratifs, aux surfaces de vente et d'accueil du public. Vitrine et accès depuis la voie publique.	20 à 100 m <sup>2</sup>	20 à 50 m <sup>2</sup>	50 à 200 m <sup>2</sup>
<b>Espace Exposition sur zone Technique</b> Surface réservée sur l'aire technique pour exposition commerciale de bateaux. Visibilité depuis la voie publique	Forfait 100 m <sup>2</sup>	Forfait 100 m <sup>2</sup>	x
<b>Places professionnelles sur Bassin</b> Droit d'accès aux « places professionnelles », sur réservation auprès du service port.	3 places occupées simultanément maximum	1 place occupée maximum	x
<b>Valorisation de vos activités sur l'espace portuaire :</b> référencement sur les supports officiels du port (site internet, guide du port)	Inclus	Inclus	Inclus

L'occupant pourra solliciter auprès du Port des espaces de stockages sur la zone technique (bateaux, matériels). Les conditions d'occupation seront définies par le service Port gestionnaire de la zone technique, selon les besoins et caractéristiques (surfaces, durées...).

#### **Article 7.2. État du Bien**

À la Date Définitive de Mise à Disposition du Bien, la Communauté de communes remet à l'Occupant le Bien, ainsi que tous les plans, études et autres documents le concernant dont il a possession.

Un procès-verbal d'état des lieux est établi contradictoirement entre les Parties, à la Date Définitive de Mise à Disposition du Bien. Le Bien est remis en état brut, clos, couvert et avec les cloisons pour délimiter chaque lot. Le second œuvre relève des travaux d'aménagements intérieurs stipulés à l'Article 13 de la présente et sont à la charge de l'Occupant.

Il est annexé à la Convention (Annexe 4).

L'Occupant est réputé avoir une bonne connaissance du Bien, de ses avantages et inconvénients, pour l'avoir préalablement vu et visité.



L'Occupant prend le Bien en son état au moment de la mise à disposition et renonce à toute réclamation éventuelle qui pourrait avoir son origine notamment dans l'état des bâtiments et équipements ou du sol ou du sous-sol ou dans la présence d'installations diverses aériennes ou enterrées, de quelque nature que ce soit.

L'Occupant renonce à tout recours à l'encontre de la Communauté de communes pour modification de la superficie du Bien réellement mise à disposition par rapport à la superficie attribuée à l'issue de la procédure de sélection préalable et stipulée à l'Article 16.1 de la présente, étant précisé que le constat d'une différence de surfaces résultera de contraintes techniques imposées au fur et à mesure de l'avancement des études de conception de l'ensemble immobilier dans lequel figure le Bien. Un avenant à la présente convention constatera la surface du Bien réellement occupée et actualisera le montant de redevance réellement dû au regard de la nouvelle surface (dans une limite de plus ou moins 10% de la surface initiale), en application de la méthode stipulée à l'Article 16.1.

### **ARTICLE 8 – SERVITUDES**

L'Occupant souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le Bien, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre la Communauté de communes.

### **ARTICLE 9. INFORMATIONS SUR LE BIEN**

#### **Article 9.1 – État des risques et pollutions (article L. 125-5 I du code de l'environnement)**

En application de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, l'Occupant est informé des risques naturels, miniers et technologiques majeurs du site par l'état des risques naturels et technologiques annexé à la Convention (Annexe 5).

L'Occupant déclare avoir pris connaissance de ces documents et faire son affaire personnelle de cette situation.

#### **Article 9.2 – Amiante**

Conformément aux dispositions de l'article L. 1334-13 du code de la santé publique, un état mentionnant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante est annexé à la Convention (Annexe 6).

L'Occupant peut consulter le dossier complet sur rendez-vous.

## **CHAPITRE 3 – OBLIGATIONS DE L'OCCUPANT**

### **ARTICLE 10. – AFFECTATION ET EXPLOITATION DU BIEN**

#### **Article 10.1. – Affectation du Bien**

Le Bien appartient au domaine public maritime géré par la Communauté de communes.

Il est libre de toute occupation.



Le Bien est destiné à l'exploitation de l'activité sélectionnée en convention (page de garde).

Cette destination ne pourra faire l'objet d'aucun changement.

La Convention ne confère aucune exclusivité à l'Occupant. L'Occupant ne pourra en conséquence pas s'opposer à ce que la Communauté de communes autorise l'exercice par des tiers d'activités identiques, similaires ou concurrentes à celle qu'il exerce.

#### Article 10.2. – Exploitation du Bien

L'Occupant exploite le Bien conformément au projet qu'il a présenté et qui est exposé en Annexe 2.

Le Bien étant situé dans l'enceinte du port de plaisance de Capbreton, l'Occupant exploite le Bien dans le respect de la réglementation applicable au domaine public maritime.

À ce titre, l'Occupant s'engage à ce que son activité ne perturbe pas le bon fonctionnement du service public portuaire.

En cas de perturbations répétées du bon fonctionnement du service public portuaire, la Communauté de communes met en demeure l'Occupant de remédier à ces manquements, dans un délai de 15 jours suivant cette mise en demeure.

À l'expiration de ce délai, si les perturbations du bon fonctionnement du service public portuaire persistent, la Communauté de communes peut procéder à la résiliation de la Convention dans les conditions de l'Article 20.1.

#### ARTICLE 11. – ENTRETIEN DU BIEN – REPARATIONS – MISE EN CONFORMITE

L'Occupant jouit du Bien dans des conditions qui en garantissent la bonne conservation et la compatibilité avec l'affectation du domaine public.

L'Occupant s'engage à maintenir le Bien et ses abords en parfait état d'entretien et de propreté.

L'Occupant prend à sa charge toutes les réparations d'entretien au sens de l'article 606 du Code civil et tous travaux d'entretien pour maintenir le Bien en bon état d'entretien et d'usage, y compris, s'il y a lieu, les installations, équipements, matériels et mobiliers, et ce sans que l'Occupant ne puisse prétendre à une quelconque indemnité ou diminution de la redevance.

#### ARTICLE 12 – OBTENTION DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

L'Occupant est seul responsable de toutes les démarches nécessaires à l'obtention, au maintien et, le cas échéant, à la modification de l'ensemble des autorisations, licences et permis requis par la réglementation en vigueur et nécessaires aux travaux, à la mise en service et à l'exploitation du Bien.

L'Occupant supporte seul les conséquences des recours dirigés contre une autorisation administrative, une licence ou un permis qu'il a sollicité.

#### ARTICLE 13. – REALISATION DE TRAVAUX D'AMENAGEMENT INTERIEUR DU BIEN

L'Occupant s'engage à réaliser les travaux d'aménagement intérieur du Bien nécessaires à l'exploitation de son activité.

La Communauté de communes informera l'occupant de l'avancement des études et des travaux de la construction du nouveau bâtiment. Elle transmettra à l'occupant les plans du



bâtiment au stade d'Avant-Projet. Ces plans définiront le Bien mis à disposition de l'occupant dans le cadre de la présente convention. Ils définiront les portes et fenêtres extérieures, les cloisonnements du lot, les alimentations en eau et en électricité, les évacuations en sol.

L'Occupant s'engage à fournir dans un délai de six (6) semaines à compter de la remise des plans d'Avant-Projet par la Communauté de communes, le plan d'aménagement intérieur. Ce plan définira les aménagements intérieurs, cloisonnement, matériaux, tableaux électriques, points d'eau, évacuations d'eaux usées, sorties toitures éventuelles, ainsi que les réservations à prévoir dans la structure et le clos et couvert. Il devra également indiquer le classement de l'établissement (ERP, code du travail) et la puissance électrique nécessaire.

L'Occupant prend à sa charge tous les travaux et les aménagements qu'il effectue, ainsi que l'ensemble des dépenses qui en découlent. Il en assure seul la maîtrise d'ouvrage et la direction technique. L'Occupant fait son affaire du bon déroulement des travaux et aménagements qu'il exécute, ou qui seront exécutés sous sa seule responsabilité. Il se conforme aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Toute modification des installations existantes devra être approuvée, au préalable et par écrit, par la Communauté de communes sans qu'il puisse résulter pour elle, de cette approbation, une quelconque responsabilité. L'Occupant transmet à la Communauté de communes un descriptif des travaux projetés à l'appui de sa demande.

Sans préjudice des autres autorisations éventuellement nécessaires, l'Occupant ne peut procéder à des constructions, installations ou aménagements de caractère immobilier ou mobilier sans le consentement préalable et écrit de la Communauté de communes, sans qu'il puisse résulter pour elle, de cette approbation éventuelle, aucune responsabilité tant vis-à-vis de l'Occupant que des tiers.

En cas de réalisation d'installation de nature immobilière, l'Occupant soumet à la Communauté de communes un dossier technique complet, comprenant notamment les plans, descriptifs et devis des travaux projetés.

Toute demande de modification des installations existantes ou de constructions, installations ou aménagements de caractère immobilier, ainsi que les pièces justificatives (descriptif des travaux ou dossier technique complet), doivent être adressées à la Communauté de communes par lettre recommandée avec accusé de réception. La Communauté de communes fera connaître sa décision dans un délai de trois (3) mois à compter de la réception de la demande complète de l'Occupant.

L'absence de réponse de la Communauté de communes dans ce délai vaut refus.

À l'achèvement des travaux, l'Occupant devra prévenir la Communauté de communes afin qu'un de ses agents soit en mesure de dresser un état de lieux en présence de l'Occupant, afin de vérifier la conformité desdits travaux au projet initialement soumis à la Communauté de communes.

## **CHAPITRE 4 – CESSION – SOUS-LOCATION – CHANGEMENT D'ACTIONNARIAT**

### **ARTICLE 14 – CESSION DE LA CONVENTION**

En raison de son caractère personnel, l'Occupant ne pourra céder ou transférer par quelque voie que ce soit (notamment cession, transfert, substitution, apport, fusion,



scission ou autre transmission universelle de patrimoine, sûretés) les droits conférés par la Convention, sans l'accord préalable exprès de la Communauté de communes.

Toute cession totale ou partielle, transfert ou apport à un tiers devront être portés à la connaissance de la Communauté de communes par lettre recommandée avec avis de réception.

La Communauté de communes ne pourra donner son agrément pour lesdits cession, transfert ou apport que si certaines conditions sont satisfaites, et notamment si le cessionnaire présente les garanties professionnelles et financières au vu desquelles le titre a été délivré.

La Communauté de communes fera connaître sa décision dans un délai de deux (2) mois à compter de la réception de la demande de l'Occupant. Son silence vaut refus.

À défaut d'accord exprès, la cession, le transfert ou l'apport sera considéré comme irrégulier et sera inopposable à la Communauté de communes.

La cession, le transfert ou l'apport ne pourra prendre effet qu'à la condition que l'Occupant se soit préalablement acquitté de l'intégralité des sommes dues à la Communauté de communes au titre de la Convention. La cession, le transfert ou l'apport qui contreviendrait à cette règle sera considéré comme irrégulier et sera inopposable à la Communauté de communes.

Si la Communauté de communes accepte la cession, le transfert ou l'apport de la Convention, le cessionnaire est alors entièrement subrogé à l'Occupant dans les droits et obligations résultant de la Convention cédée, et reprend intégralement l'exécution de toutes les obligations fixées dans la Convention à la charge de l'Occupant].

#### **ARTICLE 15 – SOUS-OCCUPATION DU BIEN**

L'Occupant ne peut pas sous-louer tout ou partie du Bien.

### **CHAPITRE 5 – REGIME FINANCIER ET FISCAL**

#### **ARTICLE 16. – MODALITES FINANCIERES DE L'OCCUPATION**

##### **Article 16.1. – Montant de la redevance**

Une redevance annuelle est versée en contrepartie de l'autorisation d'occupation du Bien, selon la nature et à la valeur du Bien tel que défini dans la présente proposition (art. 7.1 - volume de surfaces, nombre d'unités).



NATURE DU BIEN	TARIFS (T)	SOLLICITES PAR LE CANDIDAT (C)		REDEVANCE
		UNITES	FIXE (R)	
		A compléter selon vos besoins		A compléter selon la formule R = T x C
<b>Espaces atelier-réserve (façade côté Zone Technique)</b> Surface brute, destinée aux opérations techniques, de stockage et à la logistique des activités professionnelles. Accès par la Zone Technique.	160 € par m <sup>2</sup> , par an	.....80.....m <sup>2</sup>	.....12800.. €	
<b>Espaces commerces (façade côté voie publique)</b> Surface brute, destinée aux espaces administratifs, aux surfaces de vente et d'accueil du public. Vitrine et accès depuis la voie publique.	160 € par m <sup>2</sup> , par an	.....20.....m <sup>2</sup>	..3200.... €	
<b>Espace Exposition sur zone Technique</b> Surface réservée sur l'aire technique pour exposition commerciale de bateaux. Visibilité depuis la voie publique	50 € par m <sup>2</sup> , par an	.....m <sup>2</sup>	..... €	
		<b>Total Redevance Fixe</b>	.....16000..... €	

Les frais liés à l'occupation de places professionnelles sur le bassin portuaire dépendront de vos besoins (tailles de bateaux) et des durées d'occupation. Ils tiendront compte d'une remise de 15% sur les tarifs places de passage.

En contrepartie de l'autorisation d'occuper le Bien, l'Occupant verse à la Communauté de communes une redevance annuelle qui se compose :

- D'une part fixe, d'un montant de .....16000..... euros ;  
*La part fixe est déterminée en application du tableau ci-dessus.*
- D'une part variable, équivalente à ....1.....% du chiffre d'affaires total HT de l'Occupant, avec un minimum plancher de .....1000..... euros.  
*La définition de la part variable est laissée à proposition des candidats (taux et montant plancher) ; elle sera prise en compte dans la procédure d'analyse et d'évaluation des offres à travers le critère économique, à l'instar de la redevance part fixe.*

La redevance visée au présent Article est due à compter de la Date Définitive de Mise à Disposition du Bien.

#### Article 16.2. – Modalités de paiement

La redevance pour occupation du domaine public - part fixe est payable d'avance lors de l'entrée dans les lieux (*pro rata temporis* pour l'année en cours), puis en début d'année, au plus tard le 31 janvier, pour l'année considérée.

L'Occupant adresse annuellement à la Communauté de communes, dans un délai maximal de trois (3) mois à compter de la clôture de l'exercice considéré, une copie de ses documents comptables (bilan, compte de résultat), tels qu'ils sont fournis aux services fiscaux et certifiés par un commissaire aux comptes.

Le montant de la redevance - part variable est fixé dans un délai de trente (30) jours à compter de la réception de ces documents par la Communauté de communes.

La redevance - part fixe et part variable est versée par l'Occupant dans les trente (30) jours à compter de l'émission d'un titre de recettes par la Communauté de communes.



En cas de retard dans le paiement de la redevance annuelle, les sommes restant dues sont majorées d'intérêts moratoires au taux légal, c'est-à-dire au taux BCE augmenté de huit (8) points de base. Par ailleurs, en sus de ces intérêts, des frais forfaitaires de recouvrement de 40 euros pour tout retard de paiement sont applicables.

Sans préjudice du versement de ces intérêts, en cas de retard de paiement d'une partie de la redevance annuelle, la Communauté de communes peut procéder à la résiliation de la Convention, dans les conditions prévues à l'Article 20.1.

### Article 16.3. – Indexation de la redevance

La part fixe de la redevance sera indexée, à la hausse ou à la baisse, chaque année au 1<sup>er</sup> janvier en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux ILC publié par l'institut national de la statistique et des études économiques (INSEE).

L'indice de référence est le dernier indice connu à la date de signature de la Convention.

*Première année d'augmentation :*

*Part fixe redevance (R) indexée = R de base x indice de comparaison / indice de base*

*Deuxième année d'augmentation :*

*Part fixe redevance (R) indexée = R en vigueur suite à la dernière augmentation x indice de comparaison / indice de base*

*Etc. pour les années suivantes.*

## ARTICLE 17 – IMPOTS ET TAXES

L'Occupant est redevable de tous les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels il pourrait être assujéti dans le cadre de l'exécution de la Convention.

Dans le cas où ces impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature sont acquittées par la Communauté de communes pour le compte de l'Occupant, l'Occupant rembourse à la Communauté de communes l'intégralité de ces impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature (charges récupérables).

## CHAPITRE 6 – ASSURANCES – GARANTIES

### ARTICLE 18. – ASSURANCES

L'Occupant est tenu, pendant toute la durée de la Convention, de souscrire, auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables :

- Les polices d'assurances nécessaires pour couvrir l'ensemble des risques et des dommages à tout bien et à toute personne qui peuvent résulter de l'occupation et/ou de l'utilisation du Bien, par lui-même ou par tout tiers [et notamment par tout sous-occupant] ;
- Les polices d'assurances nécessaires pour couvrir le Bien de tous risques et dommages (incendie, dégât des eaux, vol, explosion...).

L'Occupant transmettra sur demande de la Communauté de communes, dans les quinze (15) jours ouvrés suivant sa date de souscription, un justificatif relatif aux assurances afin de couvrir les risques résultant de son activité dans le cadre de l'exécution de la Convention.



L'Occupant est tenu d'informer la Communauté de communes de toute réduction, suspension ou résiliation des garanties, et de toute augmentation des franchises.

### **ARTICLE 19. – RESPONSABILITE**

L'Occupant est seul responsable de tous dommages causés par l'utilisation et l'occupation du Bien.

L'Occupant est responsable de tous les risques et dommages causés aux biens et aux personnes pouvant provenir de l'occupation et de l'utilisation du Bien et des travaux qu'il y effectue ou qu'il y fait effectuer.

L'Occupant est notamment responsable de toutes les dégradations, accidents et dommages affectant le Bien qui résultent de son fait ou du fait d'un tiers.

L'Occupant fera son affaire personnelle, sans recours contre la Communauté de communes ou ses assureurs, des actions, plaintes ou réclamations pouvant se manifester en raison de son activité, de son occupation, de la présence ou du fonctionnement de ses installations.

## **CHAPITRE 7 – FIN DE LA CONVENTION**

### **ARTICLE 20. – RESILIATION DE LA CONVENTION**

#### **Article 20.1. – Résiliation pour faute de l'Occupant**

La Communauté de communes peut prononcer la résiliation de la Convention pour faute de l'Occupant, en cas de manquement de l'Occupant à tout ou partie de ses obligations contractuelles, et notamment en cas de :

- Perturbations répétées du bon fonctionnement du service public portuaire (Article 10.2) ;
- Réalisation de travaux sans consentement préalable exprès de la Communauté de communes (Article 13) ;
- Cession de la Convention non-autorisée par la Communauté de communes (Article 14) ;
- Sous-occupation du Bien non-autorisée par la Communauté de communes (Article 15) ;
- Non-paiement de la redevance (Article 16) ;
- Absence de souscription ou de maintien de l'une des assurances visées à l'Article 18.

Préalablement à la décision de résiliation, la Communauté de communes met l'Occupant en demeure de s'expliquer et de remédier au manquement constaté dans un délai de vingt (20) jours.

Si cette mise en demeure reste infructueuse, la Communauté de communes peut prononcer de plein droit la résiliation à l'expiration du délai fixé.

La résiliation de la Convention pour faute n'ouvre droit, au profit de l'Occupant, à aucune indemnité de quelque nature que ce soit.

L'Occupant supporte les conséquences financières de la résiliation.



L'Occupant indemniser la Communauté de communes des préjudices directs ou indirects qu'elle pourra subir du fait et des conséquences de la résiliation pour faute.

#### Article 20.2. – Résiliation pour motif d'intérêt général

La Communauté de communes peut, à tout moment, résilier la Convention pour tout motif d'intérêt général.

La résiliation pour motif d'intérêt général est notifiée à l'Occupant par lettre recommandée avec accusé de réception en respectant un délai de préavis d'au moins six (6) mois avant la prise d'effet de la résiliation.

La Communauté de communes restitue à l'Occupant la partie de la redevance versée d'avance et correspondant à la période restant à courir.

La Communauté de communes verse à l'Occupant une indemnité égale à la valeur non amortie des travaux d'aménagement intérieur conservés par la Communauté de communes.

#### Article 20.3 – Résiliation à l'initiative de l'Occupant

L'Occupant a la faculté de solliciter à tout moment la résiliation de la Convention par lettre recommandée avec avis de réception sous réserve de respecter un préavis de trois (3) mois.

La résiliation n'ouvre alors aucun droit à indemnité à l'Occupant.

L'Occupant reste tenu dans ce cas au paiement de la redevance domaniale pendant la durée du préavis.

La Communauté de communes ne restitue pas à l'Occupant la partie de la redevance versée d'avance et correspondant à la période restant à courir.

#### Article 20.4 – Résiliation de plein droit

La Convention pourra être résiliée de plein droit par la Communauté de communes :

- En cas de dissolution de l'Occupant ;
- En cas de destruction totale du Bien ou de destruction partielle du Bien rendant impossible le maintien de l'activité de l'Occupant.

La résiliation de plein droit n'ouvre alors aucun droit à indemnité à l'Occupant.

La Communauté de communes restitue à l'Occupant la partie de la redevance versée d'avance et correspondant à la période restant à courir.

### **ARTICLE 21. – SORT DU BIEN AU TERME DE LA CONVENTION**

Lorsque la Convention prend fin, et quel que puisse en être le motif, l'Occupant restitue le Bien libre de toute occupation et en état normal d'entretien et de propreté.

Un procès-verbal d'état des lieux est établi contradictoirement entre les Parties.

Les aménagements et autres travaux réalisés par l'Occupant ainsi que toutes améliorations de quelque nature que ce soit deviendront gratuitement et de plein droit la propriété de la Communauté de communes, et ce, quel que soit le motif pour lequel la Convention aura pris fin, sous réserve des stipulations prévues à l'Article 20.2.



## **CHAPITRE 8 – DISPOSITIONS DIVERSES**

### **ARTICLE 22 – ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution de la Convention, les Parties font élection de domicile aux adresses indiquées en tête des présentes.

Chaque notification ou autre communication signifiée pour l'exécution de la Convention se fera par écrit et sera remise en main propre contre décharge ou envoyée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Toute modification des noms et/ou des adresses indiquées en tête des présentes, pourra être effectuée à tout moment en respectant un délai de préavis de quinze (15) jours.

Toute notification ou autre communication, signifiée ainsi qu'il est dit au présent Article, sera réputée régulièrement délivrée.

### **ARTICLE 23. – LITIGES**

La Communauté de communes et l'Occupant s'engagent à tenter de résoudre à l'amiable tout différend sur l'exécution ou l'interprétation de la Convention.

Faute d'accord entre les Parties, la Partie la plus diligente saisira la juridiction compétente.

### **ARTICLE 24. – ANNEXES**

La Convention comportera les annexes suivantes :

- Annexe 1 : Décision du président de MACS relative à la signature de la convention
- Annexe 2 : Projet de l'Occupant
- Annexe 3 : État d'entrée des lieux dans les locaux provisoires
- Annexe 4 : État d'entrée des lieux dans les locaux définitifs
- Annexe 5 : État des risques naturels, miniers et technologiques
- Annexe 6 : État relatif à l'amiante du Bien provisoire

Fait à ....., le .....

En deux (2) exemplaires

Pour la Communauté de communes

Pour l'Occupant



## PROJET DE CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC NON CONSTITUTIVE DE DROITS REELS

### ENTRE :

La **Communauté de communes** Marenne Adour Côte-Sud, représentée par son Président en exercice, domicilié en cette qualité au siège de la Communauté de communes sis Allée des Camélias à Saint-Vincent-de-Tyrosse (40230), dûment habilité à la signature des présentes par décision du ....., dont une copie figure en Annexe 1

Ci-après dénommée la « *Communauté de communes* » ou « *MACS* »

D'une part,

### ET

ESPACE YACHTING

.....  
représenté(e) par Jean Luc POINSON ....., en qualité de  
Président ..... domicilié en cette qualité  
2 rue de la Palinette ZA les 2 pins 40130 CAPBRETON .....,  
dûment habilité à la signature des présentes,

Ci-après dénommé l'« *Occupant* »

D'autre part.

La Communauté de communes et l'Occupant sont ci-après dénommés l'un ou l'autre, individuellement la « *Partie* », ou conjointement les « *Parties* ».

### Identification du lot sollicité : **cocher la case correspondante**

(en cas de sollicitation de plusieurs lots, compléter autant de projets de conventions que de lots sollicités).

- |                                     |                            |  |
|-------------------------------------|----------------------------|--|
| <input type="checkbox"/>            | <b>Vente et concession</b> | Concessions de bateaux : vente de bateaux de plaisance neufs et d'occasion, location, entretien, préparation                                       |
| <input type="checkbox"/>            | <b>Ateliers</b>            | Entretien, maintenance, réparation de bateaux de plaisance et de pêche ; Prestation de services techniques auprès des clients du port de Capbreton |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Commerces</b>           | Vente de matériel et d'équipement pour bateaux et activités de plaisance et/ou de pêche  |

**Note aux candidats** : les candidats compléteront les champs libres matérialisés comme suit ..... au titre de leur proposition.



## PREAMBULE

Par un arrêté du 25 juin 1973, l'État a confié au syndicat intercommunal à vocation multiple (SIVOM) Côte Sud une concession d'établissement et d'exploitation d'un port de plaisance à Capbreton, pour une durée de cinquante ans. En application des lois n° 83-8 du 07/01/1983 et n°83-663 du 22/07/1983, la compétence en matière de port de plaisance a ensuite été transférée vers les communes.

Le SIVOM Côte Sud, alors gestionnaire du port, a conclu, à partir de 1982, plusieurs conventions d'occupation du domaine public de longue durée, permettant à leurs titulaires d'exploiter des locaux formant un ensemble immobilier, situé sur la zone technique du port de plaisance de Capbreton, et d'exercer des activités de réparation et de vente de bateaux, ainsi que de vente de matériel nautique.

La Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (MACS) s'est substituée au SIVOM à sa dissolution le 31 décembre 2017, et est désormais compétente en matière de gestion du port de Capbreton, du lac marin et du domaine public maritime.

Pour des besoins de renforcement de l'offre de services professionnels à destination des clients du port, une restructuration des installations de la zone technique du port de plaisance est engagée par MACS, sous sa propre maîtrise d'ouvrage, dans le cadre de sa démarche « Port d'Avenir ». Elle prévoit notamment, après démolition aux frais et risques des bâtiments actuels par les occupants dont les titres expirent au 31 décembre 2023, la reconstruction, sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté de communes, d'un ensemble de bâtiments, dans une perspective d'optimisation de la configuration et de l'occupation de l'espace et de conformité à la réglementation environnementale notamment.

Dans la mesure où les conventions portant autorisations d'occupation du domaine public conclues sur la zone technique du port de plaisance arrivent à leur terme le 31 décembre 2023, la Communauté de communes, a, par un avis publié le 04/12/2023 sur son profil acheteur <https://demat-ampa.fr>, sur son site internet [www.cc-macs.org](http://www.cc-macs.org) et sur le journal Sud-ouest, lancé une procédure de publicité et de sélection préalable pour désigner plusieurs opérateurs qui selon l'offre retenue dans le cadre de la procédure préalable, occuperont :

- Dans le cadre d'une Période Transitoire, en attente de livraison du nouvel ensemble immobilier, un local et/ou un espace réservé sur ou à proximité du périmètre portuaire,
- À terme, une fois qu'elle aura procédé aux travaux nécessaires à sa reconstruction, le nouvel ensemble immobilier et les espaces extérieurs associés sur la zone technique et le périmètre portuaire.

Plusieurs candidats ont participé à cette procédure, en se positionnant sur des parties identifiées de l'ensemble immobilier à reconstruire (des « lots »), étant entendu que la Communauté de communes a procédé à la sélection des candidats lot par lot.

Pour le lot Commerce, l'Occupant, qui propose d'exercer une activité de Vente d'Accastillage (Shipchandler), a ainsi été retenu en application des critères de sélection fixés dans le cadre de cette procédure de sélection préalable.

L'objet de la Convention est de déterminer les conditions techniques, administratives et financières de la mise à disposition à l'Occupant du Bien Provisoire durant la Période Transitoire, dans un premier temps, puis du Bien à l'achèvement des travaux de reconstruction de l'ensemble immobilier sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté de communes.

Le projet de l'Occupant est annexé à la Convention et l'engage (Annexe 2).



**IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

## **CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES**

### **ARTICLE 1. – DEFINITIONS ET REGLES D'INTERPRETATION**

#### **Article 1.1. Définitions**

Sauf stipulations contraires, les termes et expressions employés dans la Convention commençant par une majuscule, y compris son préambule, auront la signification qui leur est attribuée ci-après :

**Annexe** : désigne une annexe à la Convention.

**Article** : désigne un article de la Convention.

**Bien** : désigne la dépendance domaniale objet de la Convention, c'est-à-dire le (ou les) lot(s) que l'Occupant va être autorisé à occuper à compter de la Date Définitive de Mise à Disposition du Bien.

**Bien Provisoire** : désigne la dépendance qui va être mise à la disposition de l'Occupant pendant la Période Transitoire.

**Convention** : désigne la présente convention d'occupation temporaire du domaine public.

**Date d'Entrée en Vigueur** : désigne la date d'entrée en vigueur de la Convention, fixée à l'Article 4.

**Date Définitive de Mise à Disposition du Bien** : désigne la date à laquelle, à l'issue de la Période Transitoire, l'Occupant sera autorisé à prendre possession du Bien.

**Période Transitoire** : désigne la période entre la Date d'Entrée en Vigueur et la Date Définitive de Mise à disposition du Bien, régie par les dispositions de l'Article 5.

#### **Article 1.2 - Règles d'interprétation**

Les termes définis à l'Article 1.1 peuvent être employés indifféremment au singulier ou au pluriel.

Les renvois faits à une convention ou à tout autre document sont réputés comprendre également ses annexes, ainsi que les modifications ou avenants dont la convention ou le document a fait l'objet.

Toute référence de la Convention à un « chapitre » ou « paragraphe » s'entend, à moins qu'il n'en soit spécifié autrement, comme référence à un chapitre ou paragraphe de la Convention.

Les titres des Articles sont utilisés à titre indicatif et n'en affectent pas l'interprétation, la teneur ou l'étendue.

#### **Article 1.3. – Décompte des délais**



À défaut de stipulations spécifiques contraires fixées dans la Convention, tout délai imparti aux Parties commence à courir le lendemain du jour où s'est produit le fait qui sert de point de départ à ce délai.

Lorsque le délai est fixé en jours, il s'entend en jours calendaires et il expire à la fin du dernier jour de la durée prévue.

Lorsque le délai est fixé en mois, il est compté de quantième en quantième. S'il n'existe pas de quantième correspondant dans le mois où se termine le délai, celui-ci expire à la fin du dernier jour de ce mois.

Lorsque le dernier jour d'un délai est un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, le délai est prolongé jusqu'à la fin du premier jour ouvrable qui suit.

## **ARTICLE 2. – OBJET ET NATURE DE LA CONVENTION**

La Communauté de communes met à la disposition de l'Occupant :

- le Bien Provisoire décrit à l'Article 5 durant la Période Transitoire, d'une part,
- le Bien décrit à l'Article 7 à compter de la Date Définitive de Mise à Disposition dudit Bien à l'achèvement des travaux de reconstruction de l'ensemble immobilier sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté de communes.

La Convention est une convention d'occupation temporaire du domaine public non constitutive de droits réels, régie par les articles L. 2122-1 à L. 2122-4 et R. 2122-1 à R. 2122-8 du code général de la propriété des personnes publiques.

La Convention est, par nature, personnelle, précaire et révocable dans les conditions déterminées aux présentes.

La Convention n'a pas pour objet de confier à l'Occupant l'exécution de travaux, autres que ceux stipulés à l'Article 13 portant sur des travaux d'aménagement intérieur du Bien, la livraison de fournitures, la prestation de services, ou la gestion d'une mission de service public qui répondraient à un besoin de la Communauté de communes moyennant une contrepartie onéreuse.

## **ARTICLE 3 – DOCUMENTS CONTRACTUELS**

La Convention et ses Annexes constituent un ensemble contractuel unique.

Les Annexes font partie intégrante de la Convention et ont ainsi valeur contractuelle.

Toute référence à la Convention inclut ses Annexes.

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

Les Annexes sont listées à l'Article 24.

## **ARTICLE 4 – ENTREE EN VIGUEUR DE LA CONVENTION – DUREE**

La Convention entre en vigueur le jour où, signée par les Parties, elle est notifiée par la Communauté de communes à l'Occupant.

La Convention sera notifiée par la Communauté de communes à l'Occupant par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception ou par remise en main propre contre récépissé.



La Convention est consentie à titre précaire et révoquée pour une durée ne pouvant aller au-delà du 31 décembre 2034 (période transitoire comprise - Art. 5).

La Convention ne pourra faire l'objet d'aucune reconduction tacite.

À son échéance, la Convention cesse de plein droit et l'Occupant ne peut se prévaloir d'aucun droit à son maintien dans les lieux ou au renouvellement de son titre.

Lorsque la Convention est expirée, la circonstance que l'Occupant ait pu se maintenir dans les lieux par tolérance de la Communauté de communes ne peut être regardée comme valant renouvellement tacite de la Convention.

## **ARTICLE 5 – PERIODE TRANSITOIRE**

La Période Transitoire couvre la période entre la Date d'Entrée en Vigueur de la Convention et la Date Définitive de Mise à Disposition du Bien, période pendant laquelle la Communauté de communes procède aux travaux d'études et de diagnostic, puis de reconstruction de l'ensemble immobilier.

Sous réserve de modifications précisément identifiées, les stipulations de la présente Convention s'appliquent, dans leur ensemble, à l'Occupant pendant la Période Transitoire.

### **Article 5.1. – Bien mis à disposition de l'Occupant pendant la Période Transitoire**

Pendant la Période Transitoire et sous réserve de l'offre retenue dans le cadre de la procédure de sélection préalable, la Communauté de communes autorise l'Occupant à exercer son activité sur le Bien Provisoire, dont les caractéristiques sont retracées dans le tableau ci-après :

Descriptif du bien	LOT CONCESSION	LOT ATELIER	LOT COMMERCE
<b>Accès Zone Technique</b> Accès libre à l'espace technique pour assurer des interventions professionnelles ( <i>hors redevance spécifique telle qu'appliquée aux entreprises non titulaires d'une convention d'occupation</i> )	Inclus	Inclus	Sans objet
<b>Aire de stockage sur Zone Technique</b> Surface réservée pour stockage de matériel professionnel sur la zone technique	0 ou 50 m <sup>2</sup>	0 ou 50 m <sup>2</sup>	Sans objet
<b>Bureau Bâtiment des Douanes (face à la Capitainerie)</b> Mise à disposition d'un espace bureau (non meublé) pour installation d'un service administratif.	0 ou 1 bureau	0 ou 1 bureau <i>selon espaces disponibles</i>	Sans objet
<b>Places professionnelles sur Bassin</b> Droit d'accès aux « places professionnelles », sur réservation auprès du service port	0 à 3 places <i>occupées simultanément maximum</i>	0 ou 1 place	Sans objet
<b>Valorisation de vos activités sur l'espace portuaire :</b> référencement sur les supports officiels du port (site internet, guide du port), autorisation d'installation d'une enseigne commerciale sur le périmètre de la zone technique (réalisation à vos frais, format à valider par le Port)	Inclus	Inclus	Sans objet



À la Date d'Entrée en Vigueur de la Convention, la Communauté de communes remet à l'Occupant le Bien Provisoire, ainsi que tous les plans, études et autres documents le concernant dont il a possession.

Un procès-verbal d'état des lieux est établi contradictoirement entre les Parties, au plus tard à la Date d'Entrée en Vigueur de la Convention. Il est annexé à la Convention (Annexe 3).

L'Occupant est réputé avoir une bonne connaissance du Bien Provisoire, de ses avantages et inconvénients.

L'Occupant prend le Bien Provisoire en son état au moment de la mise à disposition et renonce à toute réclamation éventuelle qui pourrait avoir son origine notamment dans l'état des bâtiments et équipements ou du sol ou du sous-sol ou dans la présence d'installations diverses aériennes ou enterrées, de quelque nature que ce soit.

L'Occupant s'engage à pourvoir à la bonne tenue des lieux et de leurs abords immédiats, y compris ceux liés à l'évacuation des déchets. Le nettoyage et l'évacuation des déchets, cartons, emballages de toute nature sont à la charge de l'Occupant. En cas de manquement de l'Occupant, la Communauté de communes se réserve le droit de faire procéder à l'exécution d'office, aux frais de l'Occupant, aux nettoyages ou évacuations nécessaires, si ledit manquement nuit à la salubrité et/ou à l'image du site. L'Occupant permettra, en tant que de besoin, l'accès au Bien Provisoire mis à disposition pour toute intervention que la Communauté de communes jugerait utile.

Une fois les travaux de réalisation du Bien achevés, et au plus tard un (1) mois avant la Date Définitive de Mise à Disposition du Bien, la Communauté de communes prévient l'Occupant qu'il va pouvoir prendre possession du Bien.

L'Occupant restitue le Bien Provisoire libre de toute occupation et en état normal d'entretien et de propreté.

Un procès-verbal d'état des lieux est établi contradictoirement entre les Parties, le jour de sortie du Bien Provisoire, et est annexé à la présente Convention (Annexe 4).

#### Article 5.2. – Enseigne commerciale

L'apposition d'une enseigne commerciale sur le Bien ou ses abords devra faire l'objet d'une validation préalable écrite de la Communauté de communes. A défaut, la Communauté de communes se réserve le droit de procéder ou de faire procéder à sa dépose sans délai.

#### Article 5.3. – Redevance due pendant la Période Transitoire

En contrepartie de l'autorisation d'occuper le Bien Provisoire, l'Occupant verse à la Communauté de communes une redevance annuelle qui se compose de la manière suivante :



Descriptif du bien	TARIFS HT (T)	SURFACES		MONTANT REDEVANCE HT (R)
		UNITES SOLLICITES PAR LE CANDIDAT (C)		
		A compléter selon vos besoins	A compléter selon la formule R = T x C	
<b>Aire de stockage sur Zone Technique</b> Surface réservée pour stockage de matériel professionnel sur zone	50 € <i>Par m<sup>2</sup> Et par an</i>	.....m <sup>2</sup>		.....€
<b>Bureau Bâtiment des Douanes</b> Mise à disposition d'un bureau au sein du bâtiment des Douanes	4 000 € <i>Par bureau et par an</i>	..... bureau		.....€
<b>Places professionnelles sur Bassin</b> Droit d'accès aux « places professionnelles », sur réservation auprès du service port	-15% <i>Sur tarif public</i>	Sur réservation		Sur réservation
		Redevance annuelle		..... €

L'accès à la zone technique et la valorisation des activités à travers les supports d'information du Port sont inclus (sans redevance) dans le cadre de la sélection de votre offre.

Les frais liés à l'occupation de places professionnelles sur le bassin portuaire dépendront de vos besoins (tailles de bateaux) et des durées d'occupation. Ils tiendront compte d'une remise de 15% sur les tarifs places de passage.

Les modalités de paiement de cette redevance sont celles visées à l'Article 16.2.

#### **ARTICLE 6 – RECOURS CONTRE LA CONVENTION ET/OU SES ACTES DETACHABLES**

En cas de recours contentieux à l'encontre de la Convention et/ou ses actes détachables, la Partie informée du recours en informe l'autre Partie, dans un délai de huit (8) jours ouvrés à compter de sa connaissance du recours, par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception.

À la demande de la Partie la plus diligente, les Parties se rencontrent dans les meilleurs délais, et au plus tard dans un délai de quinze (15) jours ouvrés à compter de la date d'envoi par une Partie de la lettre informant l'autre Partie de l'existence d'un recours.

Pendant une période qui ne pourra excéder un (1) mois à compter de la date d'envoi par l'une des Parties à l'autre de la lettre informant cette dernière de l'existence d'un recours, les Parties examinent conjointement la portée du recours pour tenter de trouver ensemble une solution préservant leurs intérêts respectifs, et ce dans le respect de la commune intention des Parties qui a conduit à la signature de la Convention.

Si les Parties décident de poursuivre l'exécution de la Convention, et qu'une décision juridictionnelle prononce ou emporte l'annulation ou la résiliation de la Convention, l'Occupant et la Communauté de communes ne pourront prétendre à aucune indemnité.

Si les Parties décident de ne pas poursuivre l'exécution de la Convention et de la résilier, l'Occupant et la Communauté de communes ne pourront prétendre à aucune indemnité.

Faute d'accord entre les Parties dans un délai de huit (8) jours ouvrés à l'expiration de la période d'examen, la Communauté de communes notifie à l'Occupant par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception sa décision de résilier la Convention. Dans ce cas, l'Occupant et la Communauté de communes ne pourront prétendre à aucune indemnité.



## **CHAPITRE 2 – LE BIEN**

### **ARTICLE 7. – DESIGNATION ET ETAT DU BIEN**

#### **Article 7.1. Description du Bien**

Le Bien relève du domaine public maritime géré par la Communauté de communes et est situé au sein de la zone technique du port de plaisance de Capbreton. Le périmètre et l'implantation précis de l'ensemble immobilier auquel est intégré le Bien sera défini en collaboration entre la Communauté de communes, maître d'ouvrage et l'Occupant.

Le Bien mis à disposition de l'Occupant consiste en :

<b>NATURE DU BIEN</b>	<b>LOT CONCESSION</b>	<b>LOT ATELIER</b>	<b>LOT COMMERCE</b>
<b>Espaces atelier-réserve (façade côté Zone Technique)</b> Surface brute, destinée à aménagement pour opérations techniques, de stockage et à la logistique des activités professionnelles. Accès par la Zone Technique.	50 à 200 m <sup>2</sup>	50 à 150 m <sup>2</sup>	Maximum de 50% de la surface commerce sollicitée
<b>Espaces commerces (façade côté voie publique)</b> Surface brute, destinée à aménagement pour espaces administratifs, aux surfaces de vente et d'accueil du public. Vitrine et accès depuis la voie publique.	20 à 100 m <sup>2</sup>	20 à 50 m <sup>2</sup>	50 à 200 m <sup>2</sup>
<b>Espace Exposition sur zone Technique</b> Surface réservée sur l'aire technique pour exposition commerciale de bateaux. Visibilité depuis la voie publique	Forfait 100 m <sup>2</sup>	Forfait 100 m <sup>2</sup>	x
<b>Places professionnelles sur Bassin</b> Droit d'accès aux « places professionnelles », sur réservation auprès du service port.	3 places occupées simultanément maximum	1 place occupée maximum	x
<b>Valorisation de vos activités sur l'espace portuaire :</b> référencement sur les supports officiels du port (site internet, guide du port)	Inclus	Inclus	Inclus

L'occupant pourra solliciter auprès du Port des espaces de stockages sur la zone technique (bateaux, matériels). Les conditions d'occupation seront définies par le service Port gestionnaire de la zone technique, selon les besoins et caractéristiques (surfaces, durées...).

#### **Article 7.2. État du Bien**

À la Date Définitive de Mise à Disposition du Bien, la Communauté de communes remet à l'Occupant le Bien, ainsi que tous les plans, études et autres documents le concernant dont il a possession.

Un procès-verbal d'état des lieux est établi contradictoirement entre les Parties, à la Date Définitive de Mise à Disposition du Bien. Le Bien est remis en état brut, clos, couvert et avec les cloisons pour délimiter chaque lot. Le second œuvre relève des travaux d'aménagements intérieurs stipulés à l'Article 13 de la présente et sont à la charge de l'Occupant.

Il est annexé à la Convention (Annexe 4).

L'Occupant est réputé avoir une bonne connaissance du Bien, de ses avantages et inconvénients, pour l'avoir préalablement vu et visité.



L'Occupant prend le Bien en son état au moment de la mise à disposition et renonce à toute réclamation éventuelle qui pourrait avoir son origine notamment dans l'état des bâtiments et équipements ou du sol ou du sous-sol ou dans la présence d'installations diverses aériennes ou enterrées, de quelque nature que ce soit.

L'Occupant renonce à tout recours à l'encontre de la Communauté de communes pour modification de la superficie du Bien réellement mise à disposition par rapport à la superficie attribuée à l'issue de la procédure de sélection préalable et stipulée à l'Article 16.1 de la présente, étant précisé que le constat d'une différence de surfaces résultera de contraintes techniques imposées au fur et à mesure de l'avancement des études de conception de l'ensemble immobilier dans lequel figure le Bien. Un avenant à la présente convention constatera la surface du Bien réellement occupée et actualisera le montant de redevance réellement dû au regard de la nouvelle surface (dans une limite de plus ou moins 10% de la surface initiale), en application de la méthode stipulée à l'Article 16.1.

### **ARTICLE 8 – SERVITUDES**

L'Occupant souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le Bien, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre la Communauté de communes.

### **ARTICLE 9. INFORMATIONS SUR LE BIEN**

#### **Article 9.1 – État des risques et pollutions (article L. 125-5 I du code de l'environnement)**

En application de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, l'Occupant est informé des risques naturels, miniers et technologiques majeurs du site par l'état des risques naturels et technologiques annexé à la Convention (Annexe 5).

L'Occupant déclare avoir pris connaissance de ces documents et faire son affaire personnelle de cette situation.

#### **Article 9.2 – Amiante**

Conformément aux dispositions de l'article L. 1334-13 du code de la santé publique, un état mentionnant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante est annexé à la Convention (Annexe 6).

L'Occupant peut consulter le dossier complet sur rendez-vous.

## **CHAPITRE 3 – OBLIGATIONS DE L'OCCUPANT**

### **ARTICLE 10. – AFFECTATION ET EXPLOITATION DU BIEN**

#### **Article 10.1. – Affectation du Bien**

Le Bien appartient au domaine public maritime géré par la Communauté de communes.

Il est libre de toute occupation.



Le Bien est destiné à l'exploitation de l'activité sélectionnée en en-tête de la présente convention (page de garde).

Cette destination ne pourra faire l'objet d'aucun changement.

La Convention ne confère aucune exclusivité à l'Occupant. L'Occupant ne pourra en conséquence pas s'opposer à ce que la Communauté de communes autorise l'exercice par des tiers d'activités identiques, similaires ou concurrentes à celle qu'il exerce.

#### Article 10.2. – Exploitation du Bien

L'Occupant exploite le Bien conformément au projet qu'il a présenté et qui est exposé en Annexe 2.

Le Bien étant situé dans l'enceinte du port de plaisance de Capbreton, l'Occupant exploite le Bien dans le respect de la réglementation applicable au domaine public maritime.

À ce titre, l'Occupant s'engage à ce que son activité ne perturbe pas le bon fonctionnement du service public portuaire.

En cas de perturbations répétées du bon fonctionnement du service public portuaire, la Communauté de communes met en demeure l'Occupant de remédier à ces manquements, dans un délai de 15 jours suivant cette mise en demeure.

À l'expiration de ce délai, si les perturbations du bon fonctionnement du service public portuaire persistent, la Communauté de communes peut procéder à la résiliation de la Convention dans les conditions de l'Article 20.1.

#### ARTICLE 11. – ENTRETIEN DU BIEN – REPARATIONS – MISE EN CONFORMITE

L'Occupant jouit du Bien dans des conditions qui en garantissent la bonne conservation et la compatibilité avec l'affectation du domaine public.

L'Occupant s'engage à maintenir le Bien et ses abords en parfait état d'entretien et de propreté.

L'Occupant prend à sa charge toutes les réparations d'entretien au sens de l'article 606 du Code civil et tous travaux d'entretien pour maintenir le Bien en bon état d'entretien et d'usage, y compris, s'il y a lieu, les installations, équipements, matériels et mobiliers, et ce sans que l'Occupant ne puisse prétendre à une quelconque indemnité ou diminution de la redevance.

#### ARTICLE 12 – OBTENTION DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

L'Occupant est seul responsable de toutes les démarches nécessaires à l'obtention, au maintien et, le cas échéant, à la modification de l'ensemble des autorisations, licences et permis requis par la réglementation en vigueur et nécessaires aux travaux, à la mise en service et à l'exploitation du Bien.

L'Occupant supporte seul les conséquences des recours dirigés contre une autorisation administrative, une licence ou un permis qu'il a sollicité.

#### ARTICLE 13. – REALISATION DE TRAVAUX D'AMENAGEMENT INTERIEUR DU BIEN

L'Occupant s'engage à réaliser les travaux d'aménagement intérieur du Bien nécessaires à l'exploitation de son activité.

La Communauté de communes informera l'occupant de l'avancement des études et des travaux de la construction du nouveau bâtiment. Elle transmettra à l'occupant les plans du



bâtiment au stade d'Avant-Projet. Ces plans définiront le Bien mis à disposition de l'occupant dans le cadre de la présente convention. Ils définiront les portes et fenêtres extérieures, les cloisonnements du lot, les alimentations en eau et en électricité, les évacuations en sol.

L'Occupant s'engage à fournir dans un délai de six (6) semaines à compter de la remise des plans d'Avant-Projet par la Communauté de communes, le plan d'aménagement intérieur. Ce plan définira les aménagements intérieurs, cloisonnement, matériaux, tableaux électriques, points d'eau, évacuations d'eaux usées, sorties toitures éventuelles, ainsi que les réservations à prévoir dans la structure et le clos et couvert. Il devra également indiquer le classement de l'établissement (ERP, code du travail) et la puissance électrique nécessaire.

L'Occupant prend à sa charge tous les travaux et les aménagements qu'il effectue, ainsi que l'ensemble des dépenses qui en découlent. Il en assure seul la maîtrise d'ouvrage et la direction technique. L'Occupant fait son affaire du bon déroulement des travaux et aménagements qu'il exécute, ou qui seront exécutés sous sa seule responsabilité. Il se conforme aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Toute modification des installations existantes devra être approuvée, au préalable et par écrit, par la Communauté de communes sans qu'il puisse résulter pour elle, de cette approbation, une quelconque responsabilité. L'Occupant transmet à la Communauté de communes un descriptif des travaux projetés à l'appui de sa demande.

Sans préjudice des autres autorisations éventuellement nécessaires, l'Occupant ne peut procéder à des constructions, installations ou aménagements de caractère immobilier ou mobilier sans le consentement préalable et écrit de la Communauté de communes, sans qu'il puisse résulter pour elle, de cette approbation éventuelle, aucune responsabilité tant vis-à-vis de l'Occupant que des tiers.

En cas de réalisation d'installation de nature immobilière, l'Occupant soumet à la Communauté de communes un dossier technique complet, comprenant notamment les plans, descriptifs et devis des travaux projetés.

Toute demande de modification des installations existantes ou de constructions, installations ou aménagements de caractère immobilier, ainsi que les pièces justificatives (descriptif des travaux ou dossier technique complet), doivent être adressées à la Communauté de communes par lettre recommandée avec accusé de réception. La Communauté de communes fera connaître sa décision dans un délai de trois (3) mois à compter de la réception de la demande complète de l'Occupant.

L'absence de réponse de la Communauté de communes dans ce délai vaut refus.

À l'achèvement des travaux, l'Occupant devra prévenir la Communauté de communes afin qu'un de ses agents soit en mesure de dresser un état de lieux en présence de l'Occupant, afin de vérifier la conformité desdits travaux au projet initialement soumis à la Communauté de communes.

## **CHAPITRE 4 – CESSION – SOUS-LOCATION – CHANGEMENT D'ACTIONNARIAT**

### **ARTICLE 14 – CESSION DE LA CONVENTION**

En raison de son caractère personnel, l'Occupant ne pourra céder ou transférer par quelque voie que ce soit (notamment cession, transfert, substitution, apport, fusion,



scission ou autre transmission universelle de patrimoine, sûretés) à titre gratuit ou onéreux les droits conférés par la Convention, sans l'accord préalable exprès de la Communauté de communes.

Toute cession totale ou partielle, transfert ou apport à un tiers devront être portés à la connaissance de la Communauté de communes par lettre recommandée avec avis de réception.

La Communauté de communes ne pourra donner son agrément pour lesdits cession, transfert ou apport que si certaines conditions sont satisfaites, et notamment si le cessionnaire présente les garanties professionnelles et financières au vu desquelles le titre a été délivré.

La Communauté de communes fera connaître sa décision dans un délai de deux (2) mois à compter de la réception de la demande de l'Occupant. Son silence vaut refus.

À défaut d'accord exprès, la cession, le transfert ou l'apport sera considéré comme irrégulier et sera inopposable à la Communauté de communes.

La cession, le transfert ou l'apport ne pourra prendre effet qu'à la condition que l'Occupant se soit préalablement acquitté de l'intégralité des sommes dues à la Communauté de communes au titre de la Convention. La cession, le transfert ou l'apport qui contreviendrait à cette règle sera considéré comme irrégulier et sera inopposable à la Communauté de communes.

Si la Communauté de communes accepte la cession, le transfert ou l'apport de la Convention, le cessionnaire est alors entièrement subrogé à l'Occupant dans les droits et obligations résultant de la Convention cédée, et reprend intégralement l'exécution de toutes les obligations fixées dans la Convention à la charge de l'Occupant].

#### **ARTICLE 15 – SOUS-OCCUPATION DU BIEN**

L'Occupant ne peut pas sous-louer tout ou partie du Bien.

### **CHAPITRE 5 – REGIME FINANCIER ET FISCAL**

#### **ARTICLE 16. – MODALITES FINANCIERES DE L'OCCUPATION**

##### **Article 16.1. – Montant de la redevance**

Une redevance annuelle est versée en contrepartie de l'autorisation d'occupation du Bien, selon la nature et à la valeur du Bien tel que défini dans la présente proposition (art. 7.1 - volume de surfaces, nombre d'unités).



NATURE DU BIEN	TARIFS (T)	SURFACES / MONTANT	
		UNITES SOLLICITEES PAR LE CANDIDAT (C)	REDEVANCE FIXE (R)
		A compléter selon vos besoins	A compléter selon la formule R = T x C
<b>Espaces atelier-réserve (façade côté Zone Technique)</b> Surface brute, destinée aux opérations techniques, de stockage et à la logistique des activités professionnelles. Accès par la Zone Technique.	160 € par m <sup>2</sup> , par an	.....m <sup>2</sup>	..... €
<b>Espaces commerces (façade côté voie publique)</b> Surface brute, destinée aux espaces administratifs, aux surfaces de vente et d'accueil du public. Vitrine et accès depuis la voie publique.	160 € par m <sup>2</sup> , par an	...200...m <sup>2</sup>	32.000 €
<b>Espace Exposition sur zone Technique</b> Surface réservée sur l'aire technique pour exposition commerciale de bateaux. Visibilité depuis la voie publique	50 € par m <sup>2</sup> , par an	.....m <sup>2</sup>	..... €
<b>Total Redevance Fixe</b>			<b>32.000 €</b>

Les frais liés à l'occupation de places professionnelles sur le bassin portuaire dépendront de vos besoins (tailles de bateaux) et des durées d'occupation. Ils tiendront compte d'une remise de 15% sur les tarifs places de passage.

En contrepartie de l'autorisation d'occuper le Bien, l'Occupant verse à la Communauté de communes une redevance annuelle qui se compose :

- D'une part fixe, d'un montant de .....32.000..... euros ;  
*La part fixe est déterminée en application du tableau ci-dessus.*
- D'une part variable, équivalente à .....1...% du chiffre d'affaires total HT de l'Occupant, avec un minimum plancher de .....1.500..... euros.  
*La définition de la part variable est laissée à proposition des candidats (taux et montant plancher) ; elle sera prise en compte dans la procédure d'analyse et d'évaluation des offres à travers le critère économique, à l'instar de la redevance part fixe.*

La redevance visée au présent Article est due à compter de la Date Définitive de Mise à Disposition du Bien.

#### Article 16.2. – Modalités de paiement

La redevance pour occupation du domaine public - part fixe est payable d'avance lors de l'entrée dans les lieux (*pro rata temporis* pour l'année en cours), puis en début d'année, au plus tard le 31 janvier, pour l'année considérée.

L'Occupant adresse annuellement à la Communauté de communes, dans un délai maximal de trois (3) mois à compter de la clôture de l'exercice considéré, une copie de ses documents comptables (bilan, compte de résultat), tels qu'ils sont fournis aux services fiscaux et certifiés par un commissaire aux comptes.

Le montant de la redevance - part variable est fixé dans un délai de trente (30) jours à compter de la réception de ces documents par la Communauté de communes.

La redevance - part fixe et part variable est versée par l'Occupant dans les trente (30) jours à compter de l'émission d'un titre de recettes par la Communauté de communes.



En cas de retard dans le paiement de la redevance annuelle, les sommes restant dues sont majorées d'intérêts moratoires au taux légal, c'est-à-dire au taux BCE augmenté de huit (8) points de base. Par ailleurs, en sus de ces intérêts, des frais forfaitaires de recouvrement de 40 euros pour tout retard de paiement sont applicables.

Sans préjudice du versement de ces intérêts, en cas de retard de paiement d'une partie de la redevance annuelle, la Communauté de communes peut procéder à la résiliation de la Convention, dans les conditions prévues à l'Article 20.1.

#### Article 16.3. – Indexation de la redevance

La part fixe de la redevance sera indexée, à la hausse ou à la baisse, chaque année au 1<sup>er</sup> janvier en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux ILC publié par l'institut national de la statistique et des études économiques (INSEE).

L'indice de référence est le dernier indice connu à la date de signature de la Convention.

*Première année d'augmentation :*

*Part fixe redevance (R) indexée = R de base x indice de comparaison / indice de base*

*Deuxième année d'augmentation :*

*Part fixe redevance (R) indexée = R en vigueur suite à la dernière augmentation x indice de comparaison / indice de base*

*Etc. pour les années suivantes.*

#### ARTICLE 17 – IMPOTS ET TAXES

L'Occupant est redevable de tous les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels il pourrait être assujéti dans le cadre de l'exécution de la Convention.

Dans le cas où ces impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature sont acquittées par la Communauté de communes pour le compte de l'Occupant, l'Occupant rembourse à la Communauté de communes l'intégralité de ces impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature (charges récupérables).

### CHAPITRE 6 – ASSURANCES – GARANTIES

#### ARTICLE 18. – ASSURANCES

L'Occupant est tenu, pendant toute la durée de la Convention, de souscrire, auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables :

- Les polices d'assurances nécessaires pour couvrir l'ensemble des risques et des dommages à tout bien et à toute personne qui peuvent résulter de l'occupation et/ou de l'utilisation du Bien, par lui-même ou par tout tiers [et notamment par tout sous-occupant] ;
- Les polices d'assurances nécessaires pour couvrir le Bien de tous risques et dommages (incendie, dégât des eaux, vol, explosion...).

L'Occupant transmettra sur demande de la Communauté de communes, dans les quinze (15) jours ouvrés suivant sa date de souscription, un justificatif relatif aux assurances afin de couvrir les risques résultant de son activité dans le cadre de l'exécution de la Convention.



L'Occupant est tenu d'informer la Communauté de communes de toute annulation, réduction, suspension ou résiliation des garanties, et de toute augmentation des franchises.

### **ARTICLE 19. – RESPONSABILITE**

L'Occupant est seul responsable de tous dommages causés par l'utilisation et l'occupation du Bien.

L'Occupant est responsable de tous les risques et dommages causés aux biens et aux personnes pouvant provenir de l'occupation et de l'utilisation du Bien et des travaux qu'il y effectue ou qu'il y fait effectuer.

L'Occupant est notamment responsable de toutes les dégradations, accidents et dommages affectant le Bien qui résultent de son fait ou du fait d'un tiers.

L'Occupant fera son affaire personnelle, sans recours contre la Communauté de communes ou ses assureurs, des actions, plaintes ou réclamations pouvant se manifester en raison de son activité, de son occupation, de la présence ou du fonctionnement de ses installations.

## **CHAPITRE 7 – FIN DE LA CONVENTION**

### **ARTICLE 20. – RESILIATION DE LA CONVENTION**

#### **Article 20.1. – Résiliation pour faute de l'Occupant**

La Communauté de communes peut prononcer la résiliation de la Convention pour faute de l'Occupant, en cas de manquement de l'Occupant à tout ou partie de ses obligations contractuelles, et notamment en cas de :

- Perturbations répétées du bon fonctionnement du service public portuaire (Article 10.2) ;
- Réalisation de travaux sans consentement préalable exprès de la Communauté de communes (Article 13) ;
- Cession de la Convention non-autorisée par la Communauté de communes (Article 14) ;
- Sous-occupation du Bien non-autorisée par la Communauté de communes (Article 15) ;
- Non-paiement de la redevance (Article 16) ;
- Absence de souscription ou de maintien de l'une des assurances visées à l'Article 18.

Préalablement à la décision de résiliation, la Communauté de communes met l'Occupant en demeure de s'expliquer et de remédier au manquement constaté dans un délai de vingt (20) jours.

Si cette mise en demeure reste infructueuse, la Communauté de communes peut prononcer de plein droit la résiliation à l'expiration du délai fixé.

La résiliation de la Convention pour faute n'ouvre droit, au profit de l'Occupant, à aucune indemnité de quelque nature que ce soit.

L'Occupant supporte les conséquences financières de la résiliation.



L'Occupant indemniser la Communauté de communes des préjudices directs ou indirects qu'elle pourra subir du fait et des conséquences de la résiliation pour faute.

#### Article 20.2. – Résiliation pour motif d'intérêt général

La Communauté de communes peut, à tout moment, résilier la Convention pour tout motif d'intérêt général.

La résiliation pour motif d'intérêt général est notifiée à l'Occupant par lettre recommandée avec accusé de réception en respectant un délai de préavis d'au moins six (6) mois avant la prise d'effet de la résiliation.

La Communauté de communes restitue à l'Occupant la partie de la redevance versée d'avance et correspondant à la période restant à courir.

La Communauté de communes verse à l'Occupant une indemnité égale à la valeur non amortie des travaux d'aménagement intérieur conservés par la Communauté de communes.

#### Article 20.3 – Résiliation à l'initiative de l'Occupant

L'Occupant a la faculté de solliciter à tout moment la résiliation de la Convention par lettre recommandée avec avis de réception sous réserve de respecter un préavis de trois (3) mois.

La résiliation n'ouvre alors aucun droit à indemnité à l'Occupant.

L'Occupant reste tenu dans ce cas au paiement de la redevance domaniale pendant la durée du préavis.

La Communauté de communes ne restitue pas à l'Occupant la partie de la redevance versée d'avance et correspondant à la période restant à courir.

#### Article 20.4 – Résiliation de plein droit

La Convention pourra être résiliée de plein droit par la Communauté de communes :

- En cas de dissolution de l'Occupant ;
- En cas de destruction totale du Bien ou de destruction partielle du Bien rendant impossible le maintien de l'activité de l'Occupant.

La résiliation de plein droit n'ouvre alors aucun droit à indemnité à l'Occupant.

La Communauté de communes restitue à l'Occupant la partie de la redevance versée d'avance et correspondant à la période restant à courir.

### **ARTICLE 21. – SORT DU BIEN AU TERME DE LA CONVENTION**

Lorsque la Convention prend fin, et quel que puisse en être le motif, l'Occupant restitue le Bien libre de toute occupation et en état normal d'entretien et de propreté.

Un procès-verbal d'état des lieux est établi contradictoirement entre les Parties.

Les aménagements et autres travaux réalisés par l'Occupant ainsi que toutes améliorations de quelque nature que ce soit deviendront gratuitement et de plein droit la propriété de la Communauté de communes, et ce, quel que soit le motif pour lequel la Convention aura pris fin, sous réserve des stipulations prévues à l'Article 20.2.



## **CHAPITRE 8 – DISPOSITIONS DIVERSES**

### **ARTICLE 22 – ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution de la Convention, les Parties font élection de domicile aux adresses indiquées en tête des présentes.

Chaque notification ou autre communication signifiée pour l'exécution de la Convention se fera par écrit et sera remise en main propre contre décharge ou envoyée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Toute modification des noms et/ou des adresses indiquées en tête des présentes, pourra être effectuée à tout moment en respectant un délai de préavis de quinze (15) jours.

Toute notification ou autre communication, signifiée ainsi qu'il est dit au présent Article, sera réputée régulièrement délivrée.

### **ARTICLE 23. – LITIGES**

La Communauté de communes et l'Occupant s'engagent à tenter de résoudre à l'amiable tout différend sur l'exécution ou l'interprétation de la Convention.

Faute d'accord entre les Parties, la Partie la plus diligente saisira la juridiction compétente.

### **ARTICLE 24. – ANNEXES**

La Convention comportera les annexes suivantes :

- Annexe 1 : Décision du président de MACS relative à la signature de la convention
- Annexe 2 : Projet de l'Occupant
- Annexe 3 : État d'entrée des lieux dans les locaux provisoires
- Annexe 4 : État d'entrée des lieux dans les locaux définitifs
- Annexe 5 : État des risques naturels, miniers et technologiques
- Annexe 6 : État relatif à l'amiante du Bien provisoire

Fait à ....., le .....

En deux (2) exemplaires

Pour la Communauté de communes

Pour l'Occupant