**GRAND PORT FLUVIO-MARITIME DE L’AXE SEINE**

**DIRECTION TERRITORIALE DU HAVRE**

**SERVICE GESTION DU DOMAINE**

**\_\_\_\_\_\_**

**PROJET DE CONVENTION D’OCCUPATION TEMPORAIRE**

**ANNEXE A L’APPEL A PROJETS RELATIF A LA MISE A DISPOSITION D’UNE DEPENDANCE DE 100 HA ENVIRON – CENTRE ROULIER**

**LOT 2**

**\_\_\_\_\_\_**

**Les champs «**[à compléter par les candidats]**» devront respecter les prescriptions contenues dans le dossier de consultation de l’appel à projets et être conformes aux dispositions des Conditions Générales d’Occupation et aux Tarifs domaniaux 2025 annexés.**

**Les champs en gris seront complétés ultérieurement**

[ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION 5](#_Toc185861971)

[ARTICLE 2 – NATURE DE LA CONVENTION 5](#_Toc185861972)

[ARTICLE 3 – DESTINATION – ENGAGEMENT D’UTILISATION 5](#_Toc185861973)

[ARTICLE 4 – DESCRIPTION DES OUVRAGES, CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS 5](#_Toc185861974)

[Article 4.1. – Description des ouvrages, constructions, installations et aménagements présents sur la dépendance et mis à disposition de l’Occupant 5](#_Toc185861975)

[Article 4.2. – Description des ouvrages, constructions, installations et aménagements réalisés par l’Occupant 6](#_Toc185861976)

[[Uniquement en présence d’investissements] 6](#_Toc185861977)

[ARTICLE 5 – DUREE 6](#_Toc185861978)

[Article 5.1. - Durée de la convention 6](#_Toc185861979)

[Article 5.2. - Révision de la durée [si présence d’investissement] 6](#_Toc185861980)

[ARTICLE 6 – CONDITIONS FINANCIERES 7](#_Toc185861981)

[Article 6.1. - Montant de la redevance 7](#_Toc185861982)

[*Article 6.1.1.- Composante R1* 7](#_Toc185861983)

[*Article 6.1.2.- Composante R2 – Redevance de prestation d’aménagement* 8](#_Toc185861984)

[*Article 6.1.3.- Composante R3 – Redevance d’intéressement aux bénéfices* 8](#_Toc185861985)

[Article 6.2. - Modalités d’indexation 8](#_Toc185861986)

[Article 6.3. - Modalités de paiement 9](#_Toc185861987)

[ARTICLE 7 – CHARGES LOCATIVES 9](#_Toc185861988)

[ARTICLE 8 – DEPOT DE GARANTIE 9](#_Toc185861989)

[ARTICLE 9 – INFORMATIONS RELATIVES A LA DEPENDANCE DOMANIALE MISE A DISPOSITION 9](#_Toc185861990)

[Article 9.1. - Etat des lieux 9](#_Toc185861991)

[Article 9.2. – Réseaux et fluides 10](#_Toc185861992)

[Article 9.3. – Evacuation et traitement des déchets 10](#_Toc185861993)

[Article 9.4. - Diagnostic des sols et sous-sols 10](#_Toc185861994)

[*Article 9.4.1. - Prise en charge financière des éventuelles pollutions* 11](#_Toc185861995)

[Article 9.4.1.1 - Pollution compatible avec l’usage projeté des dépendances 11](#_Toc185861996)

[Article 9.4.1.2 - Pollution incompatible avec l’usage projeté des dépendances 11](#_Toc185861997)

[*Article 9.4.2. - Clause résolutoire relative à l’état des sols et sous-sols* 12](#_Toc185861998)

[Article 9.5. - Etat des risques réglementés 12](#_Toc185861999)

[Article 9.6. - Réseaux et servitudes 13](#_Toc185862000)

[ARTICLE 10 – CONDITIONS PREALABLES A LA MISE A DISPOSITION 13](#_Toc185862001)

[ARTICLE 11 – TRAVAUX DE DEBLAIS – GESTION DES DECHETS 14](#_Toc185862002)

[ARTICLE 12 – ASSURANCES 14](#_Toc185862003)

[ARTICLE 13 – OBLIGATIONS RELATIVES A LA REALISATION DU PROJET DE CONSTRUCTION ET CLAUSES RESOLUTOIRES ASSOCIEES 15](#_Toc185862004)

[Article 13.1. - Dépôt des demandes d’autorisations administratives 15](#_Toc185862005)

[*Article 13.1.1. - Obligations de dépôt* 15](#_Toc185862006)

[*Article 13.1.2. - Absence de dépôt* 15](#_Toc185862007)

[Article 13.2. - Obtention des autorisations administratives 16](#_Toc185862008)

[Article 13.3. - Engagement de construction 16](#_Toc185862009)

[*Article 13.3.1. - Obligations d’engagement de construction* 16](#_Toc185862010)

[*Article 13.3.2. - Absence d’engagement de construction* 17](#_Toc185862011)

[Article 13.4. - Indemnités 17](#_Toc185862012)

[ARTICLE 14 – INDEMNITES ET MODALITE DE MISE EN ŒUVRE DE RESILIATION ANTICIPEE 17](#_Toc185862013)

[Article 14.1. - Résiliation anticipée à l’initiative de l’Occupant 17](#_Toc185862014)

[Article 14.2. - Résiliation pour inexécution des clauses et conditions du titre par l’Occupant 18](#_Toc185862015)

[ARTICLE 15 – CESSION DE DROIT REEL ET TRANSFERT DE LA CONVENTION 18](#_Toc185862016)

[Article 15.1. - Transfert à un tiers 18](#_Toc185862017)

[Article 15.2. - Transfert faisant suite à une procédure de saisie immobilière 18](#_Toc185862018)

[ARTICLE 16 – FACULTE DE TRANSFERT A UNE ENTITE AFFILIEE 19](#_Toc185862019)

[ARTICLE 17 – COMMUNICATION 19](#_Toc185862020)

[ARTICLE 18 – ELECTION DE DOMICILE 19](#_Toc185862021)

Entre les soussignés :

Le **GRAND PORT FLUVIO-MARITIME DE L’AXE SEINE**, Etablissement Public de l’Etat, institué par l’ordonnance n° 2021-614 et le décret n° 2021-618 du 19 mai 2021, ayant son siège social 71 quai Colbert – 76600 LE HAVRE, identifié au registre du commerce et des sociétés du Havre sous le numéro 899 614 804,

Représenté par Monsieur Florian WEYER, agissant en sa qualité de Directeur général délégué de la direction territoriale du Havre, dûment habilité aux fins des présentes,

Désigné ci-après par **« le GPFMAS »**,

d’une part,

Et,

La société [à compléter par les candidats]

Désignée ci-après par **« l’Occupant »**,

d’autre part,

A titre de préambule, il est exposé ce qui suit :

Dans le cadre du développement de l’activité sur son territoire, le GPFMAS a lancé un appel à projets comportant trois (3) lots pour l’attribution de titres domaniaux emportant occupation du domaine public pour des dépendances d’une surface totale de 100 ha environ localisées au Centre Roulier, sur la commune de Gonfreville-l’Orcher.

Chaque lot est composé de Parcs. Le lot 2 comprend deux (2) Parcs :

* Parc n° 2.A d’une surface de 2 924 m² ;
* Parc n° 2.B d’une surface de 3 546 m².

Chaque Parc du lot 2 est attribué à une société différente.

Au terme de la procédure de mise en concurrence et concernant le Parc n° 2.X du lot 2, le projet de la société XXX a été sélectionné.

Le Comité d’Implantations du GPFMAS, dans sa séance du XXX, a émis un avis favorable à la délivrance d’une Convention d’Occupation Temporaire (COT) permettant la réalisation dudit projet.

Par décision XX/XXX en date du XXX, le GPFMAS a donné son accord à la délivrance de la COT conformément aux dispositions de l’ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques (appel à projets publié le XXX 2024 – fiche Haropa Solutions n° XXX).

L’occupation privative est soumise aux dispositions des documents ci-après, dans l’ordre de prévalence décroissant suivant et par dérogation aux Conditions Générales d’Occupation du domaine public du GPFMAS :

* la présente convention ;
* les Conditions Générales d’Occupation (CGO) du domaine public du GPFMAS, approuvées par décision du Directoire DIR 17/268 du 18 décembre 2017 (**Annexe n° 1 : CGO du 18 décembre 2017**) ;
* le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CGPPP).

# – OBJET DE LA CONVENTION

Le GPFMASautorise l’Occupant à occuper privativement aux conditions ci-après la dépendance du domaine public suivante [à préciser par le candidat dans la fiche dédiée au lot : (i) choix d’un des Parcs suivants – il s’agit du Parc idéalement attribué – et (ii) ordre de préférence entre les deux Parcs] :

* Une parcelle de terre-plein d’une surface de XXX m² (Parc n° 2.X).

Cette dépendance est située au Centre Roulier sur la commune de Gonfreville-l’Orcher, sur une parcelle identifiée au cadastre section XX n° XX, n° XXX de jalonnement portuaire XXXX.

La situation, le périmètre et l’implantation sont représentés sur le plan domanial n° SDXXX joint à la présente convention (Annexe n° 2 : Plan n° SDXXX).

# – NATURE DE LA CONVENTION

La présente convention est/n’est pas [à déterminer en fonction du projet des candidats] constitutive de droit réel au sens de l’article L.2122-6 du CGPPP.

# – DESTINATION – ENGAGEMENT D’UTILISATION

La dépendance mise à disposition de l’Occupant et décrite à l’article 1 est destinée à être utilisée pour l’exercice de l’activité suivante : Exploitation d’une dépendance dédiée aux services associés liés à l’activité du Centre Roulier.

# – DESCRIPTION DES OUVRAGES, CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

* 1. – Description des ouvrages, constructions, installations et aménagements présents sur la dépendance et mis à disposition de l’Occupant

A la date de prise d’effet de la convention, la dépendance comprend la liste non limitative et non exhaustive des ouvrages, constructions, installations et aménagements suivants en ce compris les clôtures périphériques existantes :

* XXX

La garde ainsi que la charge de l’ensemble des travaux d’entretien, de Gros Entretien et Renouvellement (GER) relatifs aux ouvrages, constructions, installations et aménagements présents sur la dépendance resteront à la charge de l’Occupant qui devra donc prendre toutes les mesures nécessaires à cet effet.

Il est convenu entre les Parties [à supprimer en présence de droits réels : que si l’Occupant ne jouit pas de droits réels sur les ouvrages, constructions, installations et aménagements présents sur la dépendance], qu’il lui incombera [à supprimer en présence de droits réels : cependant] d’assurer l’ensemble des obligations du propriétaire pendant toute la durée de la Convention, tant en dépenses de fonctionnement qu’en dépense d’investissements.

* 1. – Description des ouvrages, constructions, installations et aménagements réalisés par l’Occupant

[Uniquement en présence d’investissements]

Afin de permettre à l’Occupant d’exploiter la dépendance en vue de l’activité décrite à l’article 3, l’Occupant est autorisé à réaliser les ouvrages, constructions, installations et aménagements suivants :

XXX [à compléter par les candidats]

L’investissement total prévisionnel à réaliser par l’Occupant s’élève à [à compléter par les candidats dans la fiche dédiée] XXX euros hors taxes (XX € HT) et est décomposé comme suit (**Annexe n° 3 : Tableau d’investissement et d’amortissement**) :

* [à compléter par les candidats]
* XXX
* XXX

L’Occupant doit entretenir raisonnablement les ouvrages, constructions, installations et aménagements édifiés par ses soins.

# – DUREE

## - Durée de la convention

La présente convention est accordée dans les conditions de précarité et de révocabilité habituelles d’occupation du domaine public pour une durée de XX ans [en présence d’investissement, 20 ans maximum / durée à déterminer en fonction du niveau d’investissement du candidat] [en l’absence d’investissement, 3 ans minimum et 5 ans maximum] à compter du XX (date de prise d’effet de la convention), soit jusqu’au XX.

La durée a été déterminée en fonction de l’investissement total prévisionnel à réaliser par l’Occupant visé à l’article 4.

## - Révision de la durée [si présence d’investissement]

[Uniquement en présence d’investissement]

Conformément à l’article 2.4 des CGO*,* cette durée est accordée à l’Occupant en contrepartie de la réalisation projetée de l’investissement visé à l’article 4.

Afin de s’assurer de la bonne exécution du plan d’investissement, le GPFMAS se réserve le droit de requérir auprès de l’Occupant*,* toute pièce documentaire justifiant la réalisation effective des investissements liés à la présente convention, depuis sa date de prise d’effet.

A défaut de communication des pièces documentaires au GPFMAS dans un délai de trente (30) jours calendaires à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, les sanctions prévues à l’article 2.10 des CGO seront applicables.

La formule de révision de la durée est la suivante : [à définir ultérieurement en fonction du montant des investissements rapporté à la surface mise à disposition].

Par ailleurs, si l’Occupant ne réalise pas les investissements projetés et décrits à l’article 4.2 au terme d’une période de trois (3) ans à compter de la date de prise d’effet de la présente convention, et après concertation avec le GPFMAS, les Parties conviennent qu’un avenant pourra être régularisé afin de réduire la durée de la convention à cinq (5) ans à compter de sa prise d’effet.

# – CONDITIONS FINANCIERES

[Il est ici précisé que les valeurs applicables seront celles de l’année de prise d’effet de la COT]

## - Montant de la redevance

Conformément aux tarifs domaniaux 2025, la présente convention est consentie moyennant le paiement d’une redevance domaniale annuelle dont les modalités sont détaillées ci-après. L’année n correspond à l’année de facturation.

La redevance R est due à compter de la date de prise d’effet de la présente convention et est calculée de la manière suivante :

R = R1 + R2 + R3

## *Article 6.1.1.- Composante R1*

La composante R1 est calculée selon la formule suivante :

R1 = R1 fixe + R1’ + R1’’

Etant précisé que la composante R1 correspond à la valeur de la dépendance mise à disposition, la composante R1’ correspond à l’avantage particulier que l’Occupant tire de l’occupation et que la composante R1’’ correspond aux charges directes liées aux prestations du service SISP engagées par le GFPMAS sur le Centre Roulier et dont bénéficie l’Occupant. Ces prestations du service SISP du GPFMAS sont définies en annexe 7 de la présente convention (Annexe n° 7 : Définition des prestations du service SISP du GPFMAS).

#### Composante R1 fixe

La composante R1 fixe est calculée selon la formule suivante : [Psec x K] x S

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **Définition** | **Valeur** | **Unité** |
| Psec | Tarif d’entrée sectoriel | PROU 6,27 | €2025 HT/m²/an |
| K | Produit des coefficients modulateurs | 1 |  |
| S | Surface de facturation | [surface du Parc choisi par le candidat] | m² |

#### Composante R1’

Le montant de la composante R1’ sera de X € HT/m²/an (valeur 2025). [à compléter par le candidat dans la fiche dédiée]

#### Composante R1’’

La composante R1’’ de la redevance R1 est fixée à : 0,70 € HT/m²/an (valeur 2025).

Ce montant sera indexé annuellement sur la base de l’évolution des salaires et plus précisément sur le pourcentage issu des Négociations Annuelles Obligatoires (NAO) définitive de l’année n-1.

[Uniquement en présence d’investissements :] Les parties conviennent de se rencontrer tous les cinq (5) ans à compter de la date de prise d’effet de la présente convention afin d’ajuster le tarif de la composante R1’’.

## *Article 6.1.2.- Composante R2 – Redevance de prestation d’aménagement*

Si le GPFMAS réalise, pour les besoins liés à l’implantation de l’Occupant sur la dépendance mise à disposition, des ouvrages/équipements/aménagements une composante R2 sera due.

Conformément aux Tarifs Domaniaux, la composante R2 sera calculée pour couvrir et rémunérer les dépenses ou investissements réalisés par le GPFMAS.

## *Article 6.1.3.- Composante R3 – Redevance d’intéressement aux bénéfices*

L’Occupant devra verser une composante R3 au GPFMAS dans les hypothèses et proportions définies ci-après :

[à compléter par les candidats dans la fiche dédiée : le candidat pourra proposer une composante R3 de la redevance égale à 0 / à défaut de proposition par le candidat, le GPFMAS retiendra une composante R3 de la redevance égale à 0]

Le paiement de cette composante sera dû à compter de la date de prise d’effet de la présente convention. L’Occupant s’engage à transmettre au GPFMAS avant le 31 mars de l’année N+1 une attestation établie par les commissaires aux comptes détaillant les éléments ci-dessous, permettant le calcul de la composante R3 due au titre de l’année N :

[à compléter par les candidats dans la fiche dédiée : le candidat pourra proposer les justificatifs relatifs à la composante R3 définie ci-dessus]

Il est d’ores et déjà convenu entre le GPFMAS et l’Occupant qu’en cas de défaut de communication des éléments visés ci-dessus permettant de calculer la composante R3, le GPFMAS facturera d’office la composante R3 de la manière suivante :

* pour la première occurrence R3 = R1 x XX (XX%) [à définir ultérieurement en fonction du projet et du niveau de R3 projeté] ;
* pour la deuxième occurrence et les occurrences suivantes R3 = R1 x XX (XX%) [à définir ultérieurement en fonction du projet et du niveau de R3 projeté].

Le GPFMAS s’engage à ne pas communiquer les éléments fournis par l’Occupant qui relèveraient du secret des affaires.

Les parties conviennent, et ce sans qu’aucun motif ne soit préalablement nécessaire, de se rencontrer *a minima* à l’issue d’une période de XX (X) ans [à déterminer en fonction de la durée de la convention], débutant à compter de la date de prise d’effet de la présente convention afin d’examiner les éventuelles évolutions de cette composante et ainsi négocier de bonne foi, si besoin, la clause s’y rapportant.

## - Modalités d’indexation

A l’exclusion de l’indexation de la composante R1’’ stipulée à l’Article 6.1.1.3, chaque année à la date du 1er janvier, la redevance domaniale sera indexée sur la variation de l’Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT).

Cette variation annuelle et automatique sera proportionnelle à la variation de l’ILAT publiée par l’INSEE et s’opèrera selon la formule suivante :

|  |  |
| --- | --- |
| redevance domaniale de base en vigueur en N-1 x | indice ILAT du 2ème Trimestre N-1 |
| Indice ILAT du 2ème Trimestre N-2 |

En cas de remplacement ou de suppression de l’indice ILAT par l’INSEE, la révision s’opérera sur l’indice de remplacement déterminé par l’INSEE, en appliquant le coefficient de raccordement nécessaire défini par l’INSEE.

## - Modalités de paiement

L’Occupant choisit l’option de paiement annuel/de trimestrialisation [choix à effectuer par les candidats – article 3.6.1 des CGO].

# – CHARGES LOCATIVES

L’Occupant devra verser une « provision pour charges locatives » au GPFMAS au titre de l’année N (N = année de facturation) notamment en ce qui concerne l’électricité nécessaire à l’éclairage de la dépendance mise à disposition.

Le GPFMAS s’engage à transmettre à l’Occupant au plus tard le 30 septembre de l’année N+1, une facture correspondant au montant total réel des charges locatives dues pour l’année N, déduction faite des sommes déjà acquittées par l’Occupant au titre de la provision pour charges locatives. En application des stipulations précitées, si la provision pour charges locatives est supérieure au montant total réel des charges locatives dues pour l’année N, le GPFMAS émettra un avoir à l’Occupant du   
trop-perçu. Si elle est insuffisante, le GPFMAS émettra une facture complémentaire à l’Occupant.

# – DEPOT DE GARANTIE

L’Occupant verse au plus tard au jour de la signature de la présente convention une somme équivalente à un (1) mois de la composante R1 de la redevance telle que définie à l’article 6.1.1. de la présente convention aux fins de dépôt de garantie. Cette somme sera restituée à l’Occupant dans les conditions définies à l’article 3.7 des CGO.

# – INFORMATIONS RELATIVES A LA DEPENDANCE DOMANIALE MISE A DISPOSITION

## - Etat des lieux

L’Occupant prend la dépendance dans l’état dans lequel elle se trouvait au jour de la mise à disposition, et ainsi qu’il résulte de l’état des lieux d’entrée réalisé contradictoirement entre le GPFMAS et l’Occupant/par commissaire de justice le XXX et demeuré annexé à la présente convention (**Annexe n° 4 : Etat des lieux d’entrée du XXX**).

## – Réseaux et fluides

La dépendance mise à disposition de l’Occupant est alimentée en fluide de la manière suivante :

|  |  |
| --- | --- |
| **Type de fluide/réseaux** | **Type de branchement** |
| Electricité (hors éclairage de la dépendance) | En propre par l’occupant |
| Eau | En propre par l’occupant |
| Service de communications électroniques (Téléphonie, internet…) | En propre par l’occupant |
| Assainissement | En propre par l’occupant |

## – Evacuation et traitement des déchets

La gestion de tous les déchets liés à l’activité de l’Occupant est à sa charge exclusive, dans le respect des réglementations applicables en la matière.

* 1. - Diagnostic des sols et sous-sols

[Uniquement en l’absence d’investissement]

Le GPFMAS indique qu’à sa connaissance la dépendance décrite à l’article 1 n’a pas été le siège de l’exploitation d’une ICPE, ce qui est confirmé par l’interrogation de la base informatique du portail Géorisques.

Au regard des caractéristiques de la dépendance et de la particularité de l’occupation (absence d’activité polluante), par dérogation à l’article 2.8 des CGO, le GPFMAS n’a pas fourni de diagnostic des sols et sous-sols à l’entrée en jouissance de la dépendance.

Par conséquent, par dérogation à l’article 5.1.4 des CGO relatif aux modalités de remise en état, au terme de la présente convention, l’Occupant ne sera pas tenu de fournir de diagnostics des sols et sous-sols de sortie pour la dépendance.

L’Occupant reconnaît, au vu des informations indiquées ci-dessus, avoir une bonne connaissance de l’état de la dépendance mise à sa disposition, et renonce à tout recours à cet effet contre le GPFMAS, conformément à l’article 5.1.1 des CGO.

[Uniquement en présence d’investissements]

Le GPFMAS indique qu’à sa connaissance la dépendance décrite à l’article 1 n’a pas été le siège de l’exploitation d’une ICPE, ce qui est confirmé par l’interrogation de la base informatique du portail Géorisques.

Il est convenu entre les Parties que le GPFMAS réalisera un diagnostic des sols et sous-sols dans un délai de trois (3) mois à compter de la date de prise d’effet de la présente convention.

L’Occupant sera tenu de fournir au GPFMAS un diagnostic des sols et sous-sols de sortie pour la dépendance objet de la présente convention.

L’Occupant reconnaît, au vu des informations indiquées ci-dessus, avoir une bonne connaissance de l’état de la dépendance mise à sa disposition, et renonce à tout recours à cet effet contre le GPFMAS, conformément à l’article 5.1.1 des CGO.

* + 1. *- Prise en charge financière des éventuelles pollutions*

La compatibilité ou l’incompatibilité des éventuelles pollutions avec l’usage projeté des dépendances sera caractérisée à l’issue d’une Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires (EQRS). L’usage projeté des dépendances s’entend comme l’usage des dépendances par l’Occupant en phase d’exploitation.

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

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

Pour l’application du présent article, sont considérées :

* les éventuelles pollutions identifiées dans les diagnostics des sols et sous-sols ;
* les pollutions découvertes fortuitement ultérieurement à l’occasion des travaux d’implantation et dont l’origine est antérieure à la date de prise d’effet de la présente convention.

*Article 9.4.1.1 - Pollution compatible avec l’usage projeté des dépendances*

L’Occupant est seul responsable de la gestion de ces pollutions lorsqu’elles sont compatibles avec l’usage projeté des dépendances. Il prend donc en charge matériellement et financièrement leur gestion et, le cas échéant, leur évacuation en filière spécialisée.

Le cas échéant, l’Occupant devra transmettre dans les meilleurs délais au GPFMAS les Bordereaux de Suivi des Déchets (BSD) relatifs à ces pollutions.

*Article 9.4.1.2 - Pollution incompatible avec l’usage projeté des dépendances*

Le GPFMAS est seul responsable de la gestion de ces pollutions lorsqu’elles sont incompatibles avec l’usage projeté des dépendances. Il prend donc en charge matériellement et financièrement leur gestion et, le cas échéant, leur évacuation en filière spécialisée.

Afin de mettre à disposition de l’Occupant des dépendances compatibles d’un point de vue environnemental et sanitaire avec leur usage projeté, un plan de gestion des pollutions et terres polluées devra être établi par un bureau d’études indépendant certifié LNE pour définir les dispositions les plus appropriées afin d’atteindre cette compatibilité.

Ce plan de gestion sera établi sur la base des éléments communiqués par l’Occupant relatifs notamment à la définition de son projet, à l’occupation des dépendances et à la répartition et à la durée de présence des personnes sur les dépendances. L’Occupant s’engage à cet effet à adapter autant que faire se peut son projet afin de limiter l’impact financier de la mise en œuvre du plan de gestion.

Le plan de gestion des pollutions et terres polluées devra être mis en œuvre par le GPFMAS, sous sa maitrise d’ouvrage postérieurement à la date de mise à disposition des dépendances. Le GPFMAS fera ses meilleurs efforts afin de ne pas contraindre les activités de l’Occupant sur les dépendances.

Les mesures de suivi environnemental qui pourraient incomber au GPFMAS à l’issue de la mise en œuvre du plan de gestion des pollutions et terres polluées resteront à la charge du GPFMAS durant toute la durée d’occupation des dépendances par l’Occupant.

Les interventions de suivi ne devront pas impacter les activités de l’Occupant sur les dépendances (adaptation des interventions en conséquence, horaires décalés, etc.) au-delà de ce qui est strictement nécessaire.

* + 1. *- Clause résolutoire relative à l’état des sols et sous-sols*

La présente convention pourra être résiliée de plein droit dans l’hypothèse de la présence d’une pollution identifiée dans les diagnostics des sols et sous-sols état zéro ou d’une découverte fortuite d’une pollution dont l’origine est antérieure à la date de prise d’effet de la présente convention qui remettrait en cause l’équilibre financier de l’une des parties. L’équilibre financier de chaque partie s’appréciera au regard de l’objectif de rentabilité financière et du niveau de risque acceptable de chaque partie.

Dans cette hypothèse une concertation entre le GPFMAS et l’Occupant sera organisée à l’initiative de la partie la plus diligente.

Si aucune solution propre à rétablir l’équilibre financier ne peut être trouvée (notamment par l’adaptation du projet de l’Occupant), le GPFMAS ou l’Occupant auront la faculté de procéder à la résiliation de la présente convention.

Par dérogation au délai de préavis fixé à l’article 2.11 des CGO, la résiliation sera alors effective dans un délai d’un (1) mois à compter de la notification (matérialisée par la première présentation au destinataire) par le GPFMAS ou par l’Occupant de sa volonté de résilier la présente convention par lettre recommandée avec accusé réception.

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

Si l’Occupant a acquitté par avance la redevance domaniale, un remboursement s’effectuera au *prorata* du temps restant à courir à l’issue du délai d’un (1) mois à compter de la notification de la décision d’appliquer la présente clause résolutoire.

## - Etat des risques réglementés

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

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

La liste des communes où s’applique l’obligation d’annexer un état des risques technologiques et naturels à tout contrat de location a été établie pour le département de la Seine-Maritime au terme d’un arrêté préfectoral n° 2006-001 en date du 2 janvier 2006 publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Seine-Maritime le 27 janvier 2006, modifié par les arrêtés préfectoraux complémentaires n° 2007-001 en date du 26 décembre 2007, n° 2009-001 en date du 23 mars 2009, n° 2011-001 et n° 2011-294 en date du 20 septembre 2011.

Il en résulte que cette obligation est applicable à la commune de GONFREVILLE L’ORCHER qui est située :

* dans le périmètre d’un plan de prévention des risques naturels relatif aux risques d’éboulement de falaises prescrit en date du 23 mai 2001 et approuvé en date du 22 avril 2016, d’inondation par débordement et ruissellement prescrit en date du 26 juin 2003, approuvé en date du 6 mai 2013 et modifié en date du 6 novembre 2019,
* dans le périmètre d’un plan de prévention des risques technologiques prescrit en date du 17 février 2010, approuvé en date du 17 octobre 2016 et modifié en date du 26 janvier 2021,
* dans le périmètre d’un plan de prévention des risques littoraux de la Plaine alluviale Nord de l’Estuaire de la Seine (PANES), du Havre à Tancarville, prescrit en date du 27 juillet 2015 et approuvé en date du 1er juillet 2022.

La dépendance, objet de la présente convention :

* est située dans le périmètre d’exposition aux risques délimité par le plan de prévention des risques littoraux de la PANES, en zone « orange clair » ;
* est située dans le périmètre d’exposition aux risques délimité par le plan de prévention des risques technologiques, en zone « B ».

L’état des risques réglementés pour l’information des acquéreurs et des locataires prescrit par la loi susvisée, codifiée aux Articles L.125-5 et R.125-26 du Code de l‘Environnement, est annexé à la présente convention (**Annexe n° 5 : Etat des risques et pollutions et sa note d’information**).

## - Réseaux et servitudes

Conformément à l’article 5.1.1 des CGO, l’Occupant est informé qu’il existe sur les dépendances et à la connaissance du GPFMAS, la liste non exhaustive et non limitative des réseaux représentés sur le plan n° EGP3295PLA05D joint à la présente convention à titre informatif (**Annexe n° 6 : Plan   
n° EGP3295PLA05D**).

Il pourrait exister sur la dépendance mise à disposition d’autres liaisons souterraines et/ou aériennes qui font l’objet de servitudes au profit des propriétaires de réseaux.

Il est rigoureusement interdit à l’Occupant de construire sur le tracé des réseaux et/ou canalisations présents sur la dépendance mise à disposition sans l’autorisation écrite du propriétaire desdits réseaux et/ou canalisations.

Il incombe à l’Occupant de se rapprocher des propriétaires des réseaux et/ou canalisations éventuels afin de définir d’un commun accord les modalités pratiques d’accès à la dépendance et les modalités financières en cas de préjudice subi par l’Occupant du fait de cet accès.

# – CONDITIONS PREALABLES A LA MISE A DISPOSITION

Par dérogation à l’article 5.1.2 des CGO, il n’est pas demandé à l’Occupant :

* un plan de bornage de la dépendance mise à sa disposition ;
* de clôturer la dépendance mise à sa disposition.

# – TRAVAUX DE DEBLAIS – GESTION DES DECHETS

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

L’Occupant devra transmettre sans délai au GPFMAS les Bordereaux de Suivi des Déchets (BSD) relatifs à ces terres inertes et non inertes.

# – ASSURANCES

[Uniquement en l’absence d’investissement]

L’Occupant est responsable de tous dommages matériels, corporels et immatériels qu’il pourrait causer au GPFMAS pris en ses installations et personnel et/ou à des tiers à l’occasion de son occupation privative et/ou de l’exploitation de son activité, quelles que soient la nature et l’étendue des garanties d’assurance qu’il a souscrites.

A ce titre, l’Occupant s’engage à souscrire et à maintenir en vigueur pendant toute la durée de la convention les assurances suivantes :

* une assurance Dommage aux Biens couvrant notamment le risque d’incendie des ouvrages et installations implantés sur la dépendance mise à disposition et le Recours des Voisins et des Tiers, le GPFMAS pris en ses personnels et installations étant considéré comme tiers ;
* une assurance garantissant sa responsabilité civile professionnelle et exploitation dans tous les cas où elle pourrait être recherchée, notamment du fait de son occupation de la dépendance, des travaux entrepris, de l’existence et de l’exploitation des ouvrages et installations..

L’Occupant s’engage à transmettre au GPFMAS une attestation d’assurance présentant les principales garanties souscrites avant le 31 janvier de chaque année.

[Uniquement en présence d’investissements]

L’Occupant est responsable de tous dommages matériels, corporels et immatériels qu’il pourrait causer au GPFMAS pris en ses installations et personnel et/ou à des tiers à l’occasion de son occupation privative et/ou de l’exploitation de son activité, quelles que soient la nature et l’étendue des garanties d’assurance qu’il a souscrites.

A ce titre, l’Occupant s’engage à souscrire, à compter de la date de signature de la présente convention, et à maintenir en vigueur pendant toute la durée de la convention, une assurance garantissant sa responsabilité civile professionnelle et exploitation dans tous les cas où elle pourrait être recherchée, notamment du fait de son occupation des dépendances, des travaux entrepris, de l’existence et de l’exploitation des ouvrages et installations.

L’Occupant s’engage également à souscrire, à compter de la date d’achèvement de la construction déterminée par la déclaration attestant l’achèvement et la conformité des travaux (DAACT), et à maintenir en vigueur pendant toute la durée de la convention :

* une assurance Dommage aux Biens couvrant notamment le risque d’incendie des ouvrages et installations implantés sur les dépendances et le Recours des Voisins et des Tiers, le GPFMAS pris en ses personnels et installations étant considéré comme tiers ;
* une assurance garantissant :
  + sa responsabilité civile en cas d’atteinte à l’environnement (dommages corporels, matériels, immatériels, frais d’urgence,) ainsi que les pertes pécuniaires (frais de dépollution des sols et des eaux, frais de dépollution des biens mobiliers et immobiliers) à hauteur de XX € [à compléter par le candidat – en cas d’activité soumise à la réglementation ICPE montant ≥ 500k€, et à adapter en fonction du risque généré] ;
  + sa responsabilité environnementale à hauteur de XX € [à compléter par le candidat – en cas d’activité soumise à la réglementation ICPE montant ≥ 1M€, et à adapter en fonction du risque généré].

Au regard de la durée d’occupation accordée à l’Occupant, le GPFMASet l’Occupant se réunissent tous les XX ans afin d’examiner l’opportunité de réactualiser la nature et l’étendue des garanties souscrites par l’Occupant.

L’Occupant s’engage à transmettre au GPFMAS une attestation d’assurance présentant les principales garanties souscrites avant le 31 janvier de chaque année.

# – OBLIGATIONS RELATIVES A LA REALISATION DU PROJET DE CONSTRUCTION ET CLAUSES RESOLUTOIRES ASSOCIEES

[Uniquement en présence d’investissement]

La présente convention pourra être résiliée dans les hypothèses suivantes, si les Parties ne s’entendent pas dans les conditions de l’article 5.2 de la présente convention :

## - Dépôt des demandes d’autorisations administratives

## *- Obligations de dépôt*

L’Occupant s’engage à déposer les demandes d’autorisations administratives requises au plus tard dans un délai de XX [à compléter par les candidats] mois à compter de la date de prise d’effet de la présente convention.

L’Occupant adressera au GPFMAS, par lettre recommandée avec accusé de réception, un récépissé de dépôt de ses demandes d’autorisations administratives.

## *- Absence de dépôt*

En cas d’inexécution de cette obligation, le GPFMASadressera à l’Occupant une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception lui enjoignant de transmettre ledit récépissé de dépôt.

A défaut d’exécution par l’Occupant de son obligation dans le délai d’un (1) mois à compter de la date de réception (matérialisée par la première présentation au destinataire) de cette mise en demeure, la présente convention pourra être résiliée par dérogation au délai de préavis fixé à l’article 2.11 des CGO, dans le cas où les Parties ne s’entendraient pas dans les conditions de l’article 5.2 sur une révision de la durée.

Aucune indemnité ne pourra être demandée au GPFMAS par l’Occupant à ce titre.

Les redevances domaniales versées d’avance resteront acquises au GPFMAS.

Par ailleurs, le préjudice subi par le GPFMASdu fait de la résiliation de la présente convention donnera droit à indemnité. Cette indemnité est définie à l’article 13.4 de la présente convention.

## - Obtention des autorisations administratives

La présente convention pourra être résiliée, hormis dans le cas où les Parties s’entendraient sur une révision de la durée dans les conditions de l’article 5.2 de la présente convention, dans l’hypothèse d’un dépôt dûment enregistré dans le délai susvisé et suivi :

* d’un refus de délivrance de l’autorisation par l’autorité compétente ;
* d’une annulation de ladite autorisation suite à un recours administratif ou au recours de tiers ;
* d’une absence d’obtention de l’autorisation dans un délai de douze (12) mois à compter du dépôt du dossier de demande, sauf à ce que l’Occupant prouve qu’il a effectué toute diligence afin d’obtenir ladite autorisation. Le délai d’obtention de l’autorisation pourra alors être prorogé après accord du GPFMAS.

L’Occupant adressera sans délai au GPFMAS, par lettre recommandée avec accusé de réception, en fonction du cas d’espèce :

* une copie de la décision de refus de délivrance de l’autorité compétente ;
* un certificat attestant le refus tacite de l’autorité compétente ;
* ou la décision d’annulation de l’autorisation suite à un recours contre cette dernière.

Par dérogation au délai de préavis fixé à l’article 2.11 des CGO, la résiliation sera alors effective dans un délai d’un (1) mois à compter de la notification (matérialisée par la première présentation au destinataire) par le GPFMASou par l’Occupant de sa volonté de résilier le présent titre d’Occupation par lettre recommandée avec accusé réception.

Dans toutes les hypothèses, aucune indemnité ne pourra être demandée au GPFMAS par l’Occupant à ce titre.

De la même façon, aucune indemnité ne pourra être demandée à l’Occupant par le GPFMASà ce titre si l’Occupant apporte la preuve par tous moyens qu’il a effectué toute diligence afin d’obtenir ladite autorisation. Dans ce dernier cas et si l’Occupant a acquitté par avance la redevance domaniale, un remboursement s’effectuera au *prorata* du temps restant à courir à l’issue du délai d’un (1) mois à compter de la notification de la décision d’appliquer la présente clause résolutoire.

Dans l’hypothèse où cette preuve ferait défaut, le préjudice subi par le GPFMASdu fait de la résiliation de la présente convention donnera droit à indemnité. Cette indemnité est définie à l’article 13.4 de la présente convention.

## - Engagement de construction

## *- Obligations d’engagement de construction*

L’Occupant s’engage à débuter la construction au plus tard le XX [à compléter par les candidats] à compter de la date de prise d’effet de la convention. L’Occupant adressera à cet effet sans délai au GPFMAS, par lettre recommandée avec accusé de réception, une attestation sur l’honneur précisant la date de début des constructions.

En cas d’inexécution de cette obligation, le GPFMASadressera à l’Occupant une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception lui enjoignant de débuter la construction.

## *- Absence d’engagement de construction*

A défaut d’exécution par l’Occupant de son obligation dans le délai d’un (1) mois à compter de la date de réception (matérialisée par la première présentation au destinataire) de cette mise en demeure, la présente convention pourra être résiliée, par dérogation au délai de préavis fixé à   
l’article 2.11 des CGO, dans le cas où les Parties ne s’entendraient pas dans les conditions de l’article 5.2 de la présente convention sur une révision de la durée.

Aucune indemnité ne pourra être demandée au GPFMAS par l’Occupant à ce titre.

Les redevances domaniales versées d’avance resteront acquises au GPFMAS de plein droit.

Le préjudice subi par le GPFMASdu fait de la résiliation de la présente convention donnera droit à indemnité. Cette indemnité est définie à l’article 13.4 de la présente convention.

## - Indemnités

Il est convenu entre le GPFMASet l’Occupant que toute résiliation de la présente convention intervenant au titre de l’article 13, sauf dans l’hypothèse mentionnée à l’article 13.2 où l’Occupant a apporté la preuve qu’il a effectué toute diligence pour obtenir les autorisations administratives, donnera droit au versement des indemnités suivantes en faveur du GPFMAS au titre du préjudice subi.

Cette indemnité sera égale à douze (12) mois de la composante R1.

# – INDEMNITES ET MODALITE DE MISE EN ŒUVRE DE RESILIATION ANTICIPEE

Le GPFMASest susceptible de subir un préjudice dans les cas suivants :

* résiliation à l’initiative de l’Occupant ;
* résiliation à l’initiative du GPFMAS pour inexécution des clauses de la présente convention ou des CGO.

En complément de l’article 2.11 des CGO, le GPFMASet l’Occupant conviennent des dispositions suivantes.

## - Résiliation anticipée à l’initiative de l’Occupant

Un pré-état des lieux de sortie aura lieu au plus tard un (1) mois à compter de la date de réception par le GPFMASde la lettre recommandée avec accusé de réception par laquelle l’Occupant l’informe de sa volonté de résilier la présente convention. A cette occasion, l’Occupant remettra l’ensemble des documents en sa possession permettant au GPFMAS d’apprécier la conformité et l’état des ouvrages, constructions et installations à caractère immobilier et équipements qu’il a édifiés ou implantés sur la dépendance mise à sa disposition.

Sur la base de ces éléments et au terme d’un délai d’un (1) mois à compter de la réalisation de ce   
pré-état des lieux de sortie, le GPFMASnotifiera à l’Occupant sa décision quant aux modalités de restitution de la dépendance.

Dans l’hypothèse où le GPFMASrenonce à la remise en état de la dépendance, il procédera aux mesures de publicité et de mise en concurrence propres à permettre la recommercialisation de la dépendance. Si la signature de la convention d’occupation temporaire subséquente intervient avant le terme du délai de préavis de six (6) mois, la résiliation de la présente convention sera effective à la date de cette signature. A défaut de recommercialisation dans ce délai, le délai de préavis de six (6) mois continuera à courir jusqu’à son terme.

Dans l’hypothèse où le GPFMASne renonce pas à la remise en état de la dépendance, l’Occupant devra y procéder pendant la durée du préavis restant à courir. Au terme du préavis de six (6) mois et faute de réalisation d’un état des lieux de sortie, l’Occupant sera considéré comme occupant sans titre. Il se verra alors facturer une indemnité pour occupation sans titre conformément aux Tarifs Domaniaux jusqu’à la réalisation de l’état des lieux de sortie. Par ailleurs et afin de permettre la recommercialisation des dépendances et de couvrir le préjudice lié à la vacance des dernières, l’Occupant versera au GPFMAS une indemnité correspondant à un (1) an de composante R1 à compter de l’état des lieux de sortie.

## - Résiliation pour inexécution des clauses et conditions du titre par l’Occupant

Conformément à l’article 2.11.3 des CGO, la résiliation intervenant à l’initiative du GPFMAS pour inexécution des clauses de la présente convention ou des CGO doit être notifiée à l’Occupant par lettre recommandée avec accusé de réception. Le préavis, d’une durée de six (6) mois commence à courir à compter de la date de réception (matérialisée par la première présentation au destinataire) par l’Occupant de la lettre recommandée avec accusé de réception.

Au terme du préavis de six (6) mois fixé à l’article 2.11.3 des CGO et faute de réalisation d’un état des lieux de sortie ou de transfert du titre à un tiers conformément à l’article L.2122-9 du CGPPP, l’Occupant sera considéré comme occupant sans titre. Il se verra alors facturer une indemnité pour occupation sans titre conformément aux Tarifs Domaniaux jusqu’à la réalisation de l’état des lieux de sortie.

Afin de permettre, le cas échéant, la recommercialisation de la dépendance mise à disposition et de couvrir le préjudice lié à la vacance de cette dernière, l’Occupant versera au GPFMAS une indemnité correspondant à un (1) an de composante R1 à compter de l’état des lieux de sortie.

# – CESSION DE DROIT REEL ET TRANSFERT DE LA CONVENTION

[Uniquement pour un projet impliquant des constructions sur la dépendance et la constitution d’un droit réel]

## - Transfert à un tiers

Conformément aux conditions définies dans la procédure de sélection, l’Occupant aura la faculté de céder le droit réel conféré par la présente convention et les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier à un tiers et donc, *in fine*, de transférer la présente convention, sous réserve de l’agrément préalable du GPFMAS, et dans le respect des conditions définies par les CGO.

## - Transfert faisant suite à une procédure de saisie immobilière

Il est expressément convenu que les dispositions de l’article15.1 ne sont pas applicables dans l’hypothèse d’un transfert faisant suite à une procédure de saisie immobilière intervenant dans le cadre des dispositions des articles L.2122-8 et R.2122-25 du CGPPP.

# – FACULTE DE TRANSFERT A UNE ENTITE AFFILIEE

Est considérée comme une entité affiliée :

* toute société dans laquelle l’Occupant détient directement plus de la moitié du capital social ou des droits de vote ou peut désigner plus de la moitié des membres de son organe d’administration, de direction ou de surveillance ;
* toute société qui détient directement plus de la moitié du capital social ou des droits de vote de l’Occupant ou peut désigner plus de la moitié des membres de son organe d’administration, de direction ou de surveillance.

Le GPFMAS autorise d’ores et déjà le transfert de la présente convention à toute entité affiliée qui serait constituée pour la réalisation du projet.

Ce transfert devra être constaté par voie d’avenant.

# – COMMUNICATION

L’Occupant s’engage à communiquer au GPFMAS ses coordonnées mises à jour en cas de modification des contacts administratif(s) et opérationnel(s).

Toute communication faite à l’Occupant sur l’exécution de la présente convention se fera aux adresses suivantes :

|  |  |
| --- | --- |
| Pour le suivi Administratif et Financier :  [à compléter par les candidats]  Adresse :  Tél :  E-mail : | Pour le suivi Opérationnel :  [à compléter par les candidats]  Adresse :  Tél :  E-mail : |

# – ELECTION DE DOMICILE

Pour l’entière exécution des présentes et de tout ce qui s’y rattache les parties font élection de domicile en leur siège social respectif.

Fait en double exemplaire,

Date :

Pour l’Occupant, Pour le GPFMAS,

Nom et qualité du signataire : Nom et qualité du signataire :

**Pièces Jointes :**

Annexe n° 1 : CGO en date du 18 décembre 2017

Annexe n° 2 : Plan n° SDXXX

Annexe n° 3 : Tableau d’investissement et d’amortissement

Annexe n° 4 : Etat des lieux d’entrée du XXX

Annexe n° 5 : Etat des risques réglementés

Annexe n° 6 : Plan n° EGP3295PLA05D

Annexe n° 7 : Définition des prestations du service SISP du GPFMAS