



CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE HAUTS DE FRANCE

OBJET DE L'ACCORD CADRE

Accord cadre à bons de commande pour des
Prestations de commercialisateur pour l'occupation de biens
immobiliers (entrepôts) du domaine public portuaire

Accord cadre passé selon une procédure adaptée

en application des articles L 2123-1 et suivants et R 2123-1 et suivants du code de la Commande publique

Cahier des Clauses Particulières

Acheteur public :

PORTS DE LILLE– C.C.I.H.D.F.
Place Leroux de Fauquemont
CS 91394
59 014 LILLE cedex

ARTICLE 1. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ACCORD CADRE

1.1 – Contexte – Objet de l'accord cadre

1.1.1 Contexte

Présentation de PORTS DE LILLE-CCI HAUTS DE FRANCE

La Chambre de Commerce et d'Industrie de région Hauts de France (CCIR), Etablissement public de l'Etat, dont le siège social se situe 299 boulevard de Leeds, CS 90028, 59031 Lille cedex est titulaire d'un contrat de concession portant sur les Ports de Lille en vertu d'un décret du 20 avril 1935 et de ses avenants.

Cette concession est gérée par le service à caractère industriel et commercial « PORTS DE LILLE » de la CCI locale Grand Lille, service n'ayant pas de personnalité juridique propre. Cette organisation regroupe les compétences managériales, d'aménagement, d'exploitation, commerciales, marketing, ressources humaines, juridiques, informatiques, comptables et financières nécessaires à la gestion de la concession.

Occupations du domaine public

Dans le cadre de la gestion des sites portuaires, Ports de Lille conclut des conventions d'occupation du domaine public, constitutifs ou non de droits réels, concernant des terrains nus, des entrepôts ou des bâtiments à usage de bureau constituant des dépendances du domaine public fluvial de l'Etat.

Pour la conclusion de ces conventions d'occupation du domaine public, Ports de Lille est tenu de publier sur son site internet, en application des articles L. 2122-1-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP), des publicités dites « *Appels à manifestation d'intérêt* » (AMI), afin de permettre aux candidats potentiels de se manifester.

Cette publicité est parfois accompagnée de publications sur LINKEDIN, sur les sites Internet de la CCI de région Hauts-de-France, de Voies Navigables de France, ou encore dans la Gazette Nord-Pas de Calais.

En raison de l'évolution du contexte économique, Ports de Lille souhaite être accompagné, pour la conclusion des conventions d'occupation du domaine public portuaire, par des professionnels de l'immobilier qui seraient titulaires de mandats non exclusifs de commercialisation.

Ces prestataires interviendraient dans les conditions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, dite "Loi Hoguet".

Ports de Lille étant soumis aux dispositions du code de la commande publique pour la passation de ses marchés. En conséquence, pour la conclusion des mandats de commercialisation non exclusifs, Ports de Lille procède par la présente consultation, à la passation d'un marché public sous forme d'accord-cadre multi attributaire à bons de commande.

Chacun des commercialisateurs référencés dans l'accord cadre sera titulaire d'un mandat de commercialisation (non exclusif) dans le cadre d'un bon de commande et seul celui qui aura proposé le candidat retenu dans le cadre de l'AMI qui sera mis en œuvre par Ports de Lille sera rémunéré par ce dernier.

1.1.2 Objet de l'accord cadre

Le présent accord cadre a pour objet l'exécution de prestations de commercialisation dans le cadre de mandats dits de location, non exclusifs, relatifs à des biens immobiliers disponibles de type entrepôt sur les sites portuaires gérés par Ports de Lille.

Les sites de Santes, Wambrechies et Lille sont principalement concernés.

Ces prestations sont réservées aux professionnels titulaires de la Carte professionnelle « Transactions sur immeubles et fonds de commerce ».

Le présent accord cadre sera conclu avec un maximum de 3 titulaires et fera l'objet de bons de commande.

Les bons de commande pourront être émis au fur et à mesure de la survenance des besoins, dans les conditions fixées à l'article 2 du présent CCP.

L'appréciation de l'opportunité de l'émission d'un bon de commande relève uniquement de l'acheteur public. Aucune rémunération ne sera due si le titulaire anticipe l'émission d'un bon de commande du fait d'informations dont il aura bénéficié de quelque manière que ce soit ou déborde du cadre de mission fixé par le bon de commande et ou le mandat qui sera conclu avec le commercialisateur.

1.2 – Allotissement de l'accord cadre

Le présent accord cadre n'est pas alloti.

1.3 – Procédure de passation de l'accord cadre

Le présent accord cadre est passé par une entité adjudicatrice selon une procédure adaptée conformément aux articles R. 2123-1 et suivants du code de la commande publique.

1.4 – Forme de l'accord cadre

Le présent accord-cadre est conclu avec un maximum de 3 opérateurs économiques (sous réserve à la fois d'un nombre suffisant de candidats et de candidatures satisfaisantes).

Le nombre maximum de 3 titulaires a été retenu en considération de la lourdeur qu'impliquerait un accord-cadre comportant un nombre de titulaires plus élevés. Pour autant, ce nombre garantira une ouverture à la concurrence suffisante et effective, tout au long de la durée de l'accord-cadre permettant de faire

émerger des propositions d'occupation pertinentes répondant aux exigences des appels à manifestation d'intérêt qui seront lancés par Ports de Lille.

Le présent accord-cadre à bons de commande est conclu sans montant minimum mais comporte un montant maximum de 400 000 € HT sur sa durée.

1.5 – Durée de l'accord cadre

Le présent accord-cadre est conclu pour une période initiale de 1 an à compter de la notification du marché.

Il peut être reconduit tacitement pour un an, au terme de l'échéance annuelle, sans que la durée totale du marché n'excède 2 ans.

En cas de non-reconduction de l'accord, l'acheteur public informera le titulaire de sa décision dans un délai de deux mois avant la date anniversaire du marché (date de notification).

Dès lors qu'il fait l'objet d'un bon de commande notifié avant la date de fin de l'accord-cadre, les prestations dont l'exécution successive dépasserait la durée du marché seront exécutées et poursuivies jusqu'à complet achèvement suivant les conditions économiques du marché et leur règlement s'opèrera au-delà du terme fixé.

1.6 – Pièces constitutives de l'accord cadre

Par dérogation l'article 4.1 du CCAG-FCS, les pièces de l'accord cadre sont par ordre de priorité :

Pièces particulières

- 1- L'Acte d'engagement
- 2- Le Présent Cahier des Clauses Particulières
- 3- Le Bordereau des prix unitaires de l'accord cadre
- 4- L'offre technique du titulaire
- 5- Les bons de commande et ses annexes (mandats non exclusifs)

Pièces générales

- Arrêté du 30 mars 2021 portant approbation du cahier des clauses administratives générales des marchés publics de fournitures courantes et de services
- Les documents applicables sont ceux en vigueur au premier jour de la remise des offres.

ARTICLE 2 – DESCRIPTIF DES PRESTATIONS

L'accord cadre sera conclu avec 3 titulaires maximum.

Ports de Lille pourra confier à chacun des titulaires de l'accord-cadre, dans le cadre d'un bon de commande, un mandat d'entremise non exclusif relatif à un immeuble situé sur un de ses sites.

2.1. Type de biens

Seuls les biens de type « entrepôt » pouvant faire l'objet de conventions d'occupation temporaires conclues par Ports de Lille sont susceptibles de faire l'objet d'un mandat.

Tous les sites sous concession gérés par Ports de Lille sont susceptibles d'être concernés. Cependant, les sites de Santes, Wambrechies et Lille sont les principaux.

Au jour du lancement de la présente procédure adaptée, les biens suivants sont susceptibles de faire l'objet d'un mandat non exclusif :

- Occupation d'un ensemble immobilier à usage d'entrepôt d'une superficie d'environ 30 000 m² sur le Port de Santes ;
- Occupation d'un ensemble immobilier à usage d'entrepôt d'une superficie d'environ 16 000 m² sur le Port de Santes.

Cette liste n'est donnée qu'à titre indicatif.

2.2. Type de mandat

Les mandats de commercialisation que Ports de Lille envisage de confier à des professionnels de l'immobilier en vue de la conclusion de conventions d'occupation du domaine public constitueront des contrats d'entremise au sens de la loi Hoguet du 2 janvier 1970 dès lors que les mandataires auront pour missions de procéder à des publicités et des démarchages des entreprises concernées, d'organiser des visites des immeubles concernés ou d'intervenir dans les relations entre Ports de Lille et les entreprises concernées.

Il est précisé que le mandat simple permettra à Ports de Lille de confier la mission d'entremise à plusieurs professionnels tout en se réservant la possibilité de continuer à intervenir lui-même.

Dans cette hypothèse, selon la loi du 2 janvier 1970, une rémunération n'est due qu'à l'agent immobilier qui a permis la réalisation de l'affaire et, pour que le professionnel ait droit à des honoraires, il convient qu'il soit titulaire d'un mandat écrit, que son intervention ait été déterminante pour la conclusion d'un contrat, que l'affaire ait été effectivement réalisée et que l'acte unique constatant l'engagement des parties mentionne sa rémunération.

2.3. Articulation avec les procédures de sélection préalable

2.3.1 Procédures applicables sur le domaine public

Conformément aux dispositions de l'article L.2122-1-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, lorsque le titre d'occupation permet à son titulaire d'occuper ou d'utiliser le domaine public en vue d'une exploitation économique, l'autorité compétente organise librement une procédure de sélection préalable présentant toutes les garanties d'impartialité et de transparence, et comportant des mesures de publicité permettant aux candidats potentiels de se manifester.

Ainsi, Ports de Lille est tenu d'émettre une publicité (AMI) précisant la disponibilité d'un bien, les conditions générales et particulières d'occupation ainsi que les critères d'attribution de la convention d'occupation temporaire susceptible d'être octroyée.

Par exception, l'article L. 2122-1-3 du CGPPP autorise le gestionnaire du domaine public à délivrer les titres d'occupation à l'amiable s'il s'avère que les formalités préalables sont impossibles ou non justifiées.

Ainsi, le gestionnaire peut conclure de gré à gré lorsqu'une première sélection s'est révélée infructueuse ou qu'une publicité suffisante pour permettre la manifestation d'un intérêt pertinent est demeurée sans réponse.

2.3.2. Prestations dans le cadre du mandat

Lors de la survenance du besoin, un bon de commande correspondant à un mandat de commercialisation non exclusif portant sur la conclusion d'une convention d'occupation du domaine public, sera attribué à chacun des titulaires de l'accord cadre.

Les titulaires de l'accord-cadre disposeront d'une présentation du bien intégrant sa localisation, ses caractéristiques techniques et les conditions particulières (notamment financières) de l'occupation proposée.

Les mandataires s'engageront à :

- Entreprendre d'une façon générale, toutes les démarches commerciales nécessaires permettant de présenter une proposition d'occupation dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt qui sera lancé en parallèle par Ports de Lille ;
- Proposer, présenter, faire visiter les biens à toute personne qu'il jugera utile ; étant précisé que les visites du mandataire seront impérativement effectuées en présence d'un représentant du mandant (Ports de Lille) ;
- Réaliser l'entremise nécessaire entre les occupants potentiels et Ports de Lille, tout en respectant les exigences de la procédure de l'appel à manifestation d'intérêt. A ce titre, les propositions faites par le biais des mandataires seront déposées conformément à l'AMI. Le délai de remise des offres devra être respecté. Les mandataires pourront être présents lors des auditions des candidats éventuellement organisées par Ports de Lille dans le cadre de la procédure.
- Présenter autant que possible des prospects solvables disposant de projets fiables répondant aux exigences d'occupation fixées par Ports de Lille.

Ports de Lille se réserve le droit de décider à tout moment, sans indemnité pour les titulaires de l'accord-cadre de retirer le bien immobilier de la location ou de reporter celle-ci.

2.3.3. Jugement des propositions dans le cadre de l'AMI

La participation à la procédure de sélection préalable suite à l'intervention d'un mandataire missionné par Ports de Lille n'a aucune incidence sur le choix du titulaire de la convention d'occupation du domaine public.

Les titulaires de l'accord-cadre ne pourront pas intervenir dans le jugement des propositions, Ports de Lille restant seul décisionnaire en la matière.

2.3.4. Rémunération du mandataire

La rémunération éventuelle du mandataire est supportée par Ports de Lille dans les conditions précisées au mandat.

Dès lors que la mission d'entremise sera confiée à plusieurs mandataires dans le cadre de mandats non exclusifs, l'accord cadre et les mandats d'entremise conclus préciseront, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi du 2 janvier 1970, que **seul celui dont l'intervention aura été déterminante pour la conclusion du contrat d'occupation du domaine public avec le lauréat de la procédure de**

sélection préalable qui sera mise en œuvre par Ports de Lille en application des dispositions du code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP), percevra une rémunération.

Il est expressément prévu et accepté que la rémunération du mandataire sera calculée sur la base de la durée et des surfaces convenues et contractualisées avec l'occupant dans la convention d'occupation. Ainsi, le mandataire renonce à toute rémunération complémentaire en cas d'avenant à la convention d'occupation portant sur une prolongation, tacite ou expresse de la convention et/ou en cas d'extension de cette occupation. Cette renonciation est définitivement et expressément acceptée par le titulaire de l'accord-cadre en répondant à la présente procédure.

2.3.5. Exception

A titre exceptionnel, un bon de commande correspondant à un mandat pourra être attribué à chacun des titulaires de l'accord-cadre en dehors d'une procédure d'AMI. Ces mandats pourront notamment être délivrés à la suite d'une première procédure révélée infructueuse. Dans ce cas, les mandataires présenteront des candidats pour lesquels une convention d'occupation temporaire pourra être octroyée de gré à gré.

ARTICLE 3 – CONDITIONS D'EXECUTION DES PRESTATIONS

3.1 - Engagement de PORTS DE LILLE

Ports de Lille mettra à la disposition du titulaire les documents en sa possession nécessaires à la réalisation des prestations. Il est cependant précisé que les informations transmises seront identiques aux renseignements transmis dans le cadre des procédures d'AMI.

Ports de Lille assurera aux mandataires les moyens de visiter et de faire visiter les biens faisant l'objet d'un mandat uniquement en présence du mandant.

3.2 - Engagement du titulaire

Il est rappelé que le titulaire a une obligation de moyens. Il s'engage à mettre en œuvre les actions nécessaires pour commercialiser les biens mis sous mandat.

Le titulaire analysera tous les documents utiles transmis par Ports de Lille et tout document qui lui semble indispensable pour l'accomplissement de sa prestation.

Il signalera immédiatement au service commercial de Ports de Lille toute difficulté rencontrée dans l'exécution de ses missions.

L'équipe en charge de réaliser les prestations objet du présent cahier des charges est définie par le titulaire lors de la remise de sa proposition.

Il doit informer Ports de Lille de toute modification de la composition de l'équipe, dès qu'il en aura connaissance, en veillant à ce que la bonne exécution des prestations ne s'en trouve pas compromise. Ces modifications de la composition de l'équipe ne pourront en aucun cas entraîner une augmentation du montant des prestations.

Eu égard à la nature des prestations, Ports de Lille fera application des dispositions de l'article 3.4.3 du CCAG FCS dès que l'un des membres de l'équipe initialement proposé par le titulaire ne sera plus en mesure de remplir ses fonctions.

ARTICLE 4 - ASSURANCES

Dans un délai de quinze jours à compter de la notification de l'accord cadre et avant tout commencement d'exécution, le titulaire devra justifier qu'il est couvert par un contrat d'assurance au titre de la responsabilité civile découlant des articles 1240 et suivants du Code civil ainsi qu'au titre de sa responsabilité professionnelle, en cas de dommage occasionné par l'exécution du marché.

Il devra donc fournir une attestation de son assureur justifiant qu'il est à jour de ses cotisations et que sa police contient les garanties en rapport avec l'importance de la prestation.

A tout moment durant l'exécution de la prestation, le titulaire doit être en mesure de produire cette attestation, sur demande de l'acheteur public et dans un délai de quinze jours à compter de la réception de la demande.

ARTICLE 5 - GARANTIE DE CONFIDENTIALITE

L'attention des titulaires est attirée sur le respect de l'article 5 du CCAG FCS.

Les titulaires doivent notamment considérer comme strictement confidentielle et s'interdisent de divulguer toute information ou donnée qui lui auraient été indiquées comme telle par Ports de Lille et dont ils pourraient avoir eu connaissance à l'occasion de l'exécution des prestations.

Au cours de la visite d'un bien immobilier, le personnel du mandataire ne peut être accompagné d'un tiers ou d'un partenaire sans accord préalable d'un représentant de Ports de Lille.

L'obligation de confidentialité s'impose au titulaire comme aux sous-traitants éventuels.

ARTICLE 6 – DELAIS D'EXECUTION

Les délais d'exécution des prestations sont fixés dans chaque bon de commande et chaque mandat conformément au présent CCP.

A titre indicatif, les publicités publiées dans le cadre d'AMI indiquent généralement un délai minimum de 30 jours pour déposer une proposition d'occupation.

Les titulaires s'engagent à respecter les délais de l'AMI pour présenter le cas échéant un candidat.

ARTICLE 7 – PRIX DES PRESTATIONS

7.1 – Prix des prestations

En cas de signature d'une convention d'occupation temporaire avec un occupant présenté par le mandataire, le mandataire aura droit à une rémunération calculée sur la base d'un pourcentage de la redevance annuelle de base contractualisée entre Ports de Lille et l'occupant. Les conditions de l'article 2.3.4 s'appliquent pour calculer cette rémunération.

Les pourcentages indiqués dans le bordereau de prix sont contractuels et forment les prix du présent accord-cadre.

Le taux de T.V.A. applicable est celui en vigueur à la date de facturation des prestations.

7.2 - Contenu des prix

Les pourcentages sont établis en tenant compte de toutes les sujétions pouvant découler de l'exécution des prestations quelles que soient les circonstances et hors les cas de force majeure reconnus par une juridiction compétente.

Les prix sont réputés comprendre toutes les charges fiscales et parafiscales.

7.3 – Exigibilité et Modalités de paiement

Par dérogation à l'article 11 du CCAG FCS, le paiement des factures se fait sur la base des demandes faites au représentant de l'entité adjudicatrice par le Titulaire.

La demande de paiement contient, outre les références du marché, un document avec les sous-détails du montant demandé.

Elle peut être adressée le jour de la signature de la convention d'occupation temporaire relative au bien confié.

La rémunération sera également due dès lors que Ports de Lille aura traité directement pendant la durée de validité du mandat ou dans l'année suivant l'expiration du mandat, avec un occupant présenté par le titulaire et qui aura visité les bâtiments objets du mandat, pendant la durée dudit mandat.

La date de réception de la demande de paiement effectuée par le titulaire, accompagnée des attestations de paiement aux sous-traitants ou de tous autres documents nécessaires liés au règlement, constitue le point de départ du délai global de paiement de 30 jours.

La demande devra être transmise de manière dématérialisée via Chorus Pro : <https://communaute.chorus-pro.gouv.fr/documentation/deposer-facture-chorus-pro/>

Les éléments à renseigner sur Chorus Pro dans le cadre de la transmission des factures sont :

Numéro SIRET du maître d'ouvrage	CCI de région Hauts de France 130 022 718 00014
Code service	508
Numéro d'engagement juridique	Ce numéro apparaîtra sur le bon de commande

ARTICLE 8 – PENALITES

Par dérogation à l'article 14 du CCAG FCS, en cas de manquement à ses obligations, le titulaire s'expose aux pénalités suivantes :

- Non-respect de la confidentialité : 500,00 € par constat,
- Manquement à l'obligation de moyens (ex : absence de diffusion d'annonces dans un délai raisonnable, pas de visites organisées) : 500,00 € par constat. Cette pénalité ne sera appliquée qu'après une mise en demeure écrite, notifiée au titulaire, lui laissant un délai raisonnable pour

régulariser sa situation.

Par dérogation à l'article 14.1.3 du CCAG FCS, le titulaire n'est pas exonéré des pénalités dont le montant total ne dépasse pas 1000 euros HT pour l'ensemble du marché.

Les pénalités sont cumulables entre elles. Elles sont indiquées en hors taxe.

ARTICLE 9 – DEROGATIONS

Le présent acte d'engagement valant CCP déroge aux dispositions suivantes du CCAG FCS :

Article du CCAP	Intitulé	Article du CCAG
1.6	Pièces constitutives du marché	4.1
7.3	Modalités de paiement des factures	11
8	Pénalités	14
8	Pénalités (exonération)	14.1.3

A.....le.....

A Lille, le.....

Nom du signataire

Le représentant de l'entité adjudicatrice

Signature et cachet de l'entreprise