

Promesse unilatérale de réservation d'emprises sur le port de Cherbourg

Protocole d'accord

Entre :

Le Syndicat Mixte des Ports de Caen Ouistreham, Cherbourg et Dieppe (aussi dénommé Ports de Normandie), dont le siège est situé 3 rue René Cassin 14280 Saint-Contest

Ci-après dénommé « Ports de Normandie »

Et : société au capital de euros dont le siège est situé à, immatriculé au RCS desous le n° 500 851 233, représentée par en tant que Président,

Ci-après dénommé « le Bénéficiaire »

Lesquels, ès qualité, préalablement à la promesse de convention d'occupation objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE PREALABLE

XXXX avec référence de l'AMI

Dans ce contexte, LE BÉNÉFICIAIRE a sollicité de PORTS DE NORMANDIE la possibilité d'occuper les terrains et d'avoir une priorité d'accès aux quais désignés ci-dessous en vue de

PORTS DE NORMANDIE souhaitant valoriser son domaine public et considérant que l'affectation du domaine public est respectée a, sur la base des articles L.2122-1 et suivants du CGPPP, décidé de finaliser un protocole d'accord avec LE BÉNÉFICIAIRE, dans la perspective à terme d'autoriser l'implantation et l'exploitation de ces installations par LE BÉNÉFICIAIRE. L'emplacement des installations, leur descriptif et caractéristiques techniques figurent sur les plans annexés aux présentes après visa par les parties.

LES PARTIES ONT DES LORS CONVENU CE QUI SUIT :

Définitions

« Protocole d'Accord » : désigne le présent protocole par lequel PORTS DE NORMANDIE promet unilatéralement, de réserver au bénéfice du bénéficiaire des emprises sur le port.

« Convention d'occupation domaniale » : convention de mise à disposition des terrains qui sera signée dans les termes et conditions prévus au présent Protocole d'Accord.

PARTIE I – TERMES ET CONDITION DU PROTOCOLE DE ACCORD

Objet du protocole d'accord

Le présent Protocole d'Accord définit les termes et conditions dans lesquels PORTS DE NORMANDIE promet de consentir à LE BÉNÉFICIAIRE, une Convention d'occupation domaniale portant sur

Cette emprise sera mise à disposition du BÉNÉFICIAIRE selon le calendrier suivant :

Faculté de substitution

Compte tenu du caractère intuitu personae de la présente promesse pour PORTS DE NORMANDIE, le Bénéficiaire ne pourra pas procéder à une substitution dans le bénéfice de celle-ci sans l'autorisation préalable expresse de PORTS DE NORMANDIE.

Durée et mode de résiliation du protocole d'accord

Le présent Protocole d'Accord entre en vigueur à sa signature.

PORTS DE NORMANDIE s'interdit, à compter de la signature du Protocole d'Accord, tout acte susceptible de porter atteinte à l'état, à la consistance et aux caractéristiques de l'Ensemble Immobilier tel que défini sur le plan joint en Annexe 1, et de consentir quelque droit réel ou personnel que ce soit, susceptible de porter atteinte aux conditions de jouissance promises à LE BÉNÉFICIAIRE.

Conditions suspensives et modalités de levée des conditions suspensives

La présente promesse est conclue sous les conditions suspensives cumulatives suivantes :

Modalités de levée des conditions suspensives et de signature de la convention d'occupation domaniale pour l'ensemble immobilier existant

6.1 Le Bénéficiaire notifiera à PORTS DE NORMANDIE, par lettre recommandée avec accusé de réception, la levée ou non des conditions suspensives, ou son renoncement à l'une ou plusieurs d'entre elles (ci-après « date T0 » : date de réalisation des conditions suspensives ou de son renoncement, à l'une ou plusieurs d'entre elles, par le Bénéficiaire).

Une déclaration d'intention de signer ou non la Convention d'occupation domaniale sera par ailleurs transmise à PORTS DE NORMANDIE. Elle sera jointe au courrier mentionné au précédent alinéa ou transmise séparément soit par lettre recommandée avec accusé réception, soit par écrit remis à PORTS DE NORMANDIE contre récépissé.

6.2 PORTS DE NORMANDIE s'engage irrévocablement dès la réception de la notification visée ci-dessus et de la déclaration d'intention de signer, à mettre à disposition l'Ensemble Immobilier existant au Bénéficiaire, et à régulariser son engagement par la signature de la Convention d'occupation domaniale avec le bénéficiaire, ou avec toute personne qu'il se sera substitué.

A compter de la réception des courriers visés ci-dessus et dans l'hypothèse où la Convention d'occupation domaniale pour diverses raisons ne pourrait pas être rapidement signée, sur demande expresse du Bénéficiaire, PORTS DE NORMANDIE fera ses meilleurs efforts afin de permettre au bénéficiaire ou toute personne qu'il se sera substitué d'occuper l'Ensemble Immobilier avant cette régularisation.

PORTS DE NORMANDIE s'engage à signer la Convention d'occupation domaniale dans le délai maximum de 3 mois suivant la réception des notifications visées à l'article 6.1.

La Convention d'occupation domaniale sera constitutive de droits réels en vue de l'accomplissement pour le compte de PORTS DE NORMANDIE d'une opération d'intérêt général qui s'inscrit dans le cadre de l'activité du Bénéficiaire comme indiqué ci-dessus. Le Bénéficiaire possèdera un droit réel sur les ouvrages de constructions et installations de caractère immobilier qu'il réalisera pour l'exercice de son activité. Ce droit réel confèrera au Bénéficiaire pour la durée de la convention des prérogatives et obligations du propriétaire.

Indemnité d'immobilisation

Les Parties conviennent qu'il est prévu une indemnité d'immobilisation à verser par le Bénéficiaire au titre des engagements figurant aux présentes.

Indemnité de dédit

Dans le cas où le Bénéficiaire, après signature du Protocole d'Accord, ne confirmerait pas son engagement par la signature de la Convention d'occupation domaniale, une indemnité de dédit sera versée à PORTS DE NORMANDIE dans les conditions suivantes :

PARTIE II – TERMES ET CONDITIONS DE LA CONVENTION D'OCCUPATION

En application des articles L.1311-5 du code général des collectivités territoriales, PORTS DE NORMANDIE promet de mettre à disposition au BÉNÉFICIAIRE qui l'accepte, sous les charges et conditions ci-après convenues, les terrains dont la désignation est établie ci-après. PORTS DE NORMANDIE promet à LE BÉNÉFICIAIRE une modification du règlement d'exploitation du port de Cherbourg afin de lui concéder une priorité d'accès au quai.

Il est convenu que par « priorité d'accès au quai public », on entend :

.....

Il est expressément convenu par les parties que le BÉNÉFICIAIRE, qui aura la qualité d'occupant du domaine public, ne pourra en aucun cas revendiquer le bénéfice des dispositions des articles L.145-1 et suivants du code de commerce relatifs aux baux commerciaux.

Désignation

Réservation des terrains dédiés : PORTS DE NORMANDIE s'engage à réserver au BÉNÉFICIAIRE sur une zone définie dans l'Annexe 1, un terrain de

PORTS DE NORMANDIE s'engage à ce que les terrains mentionnés au présent article soient libres de toute occupation humaine ou matérielle au plus tôt au jour de la signature de la convention d'occupation domaniale.

Destination – Engagement d'utilisation

10.1 Le volume, les biens et droits immobiliers objets de la présente Convention d'occupation domaniale devront être exclusivement destinés à.....

10.2 Il est expressément entendu entre les parties que PORTS DE NORMANDIE n'a et n'aura pas la qualité de maître d'ouvrage, ni celle de maître d'œuvre, assistant ou délégataire, des travaux qui seront réalisés par le Bénéficiaire.

Durée

11.1 Conformément aux dispositions de l'article L 1311-5 du CGCT, la durée de la Convention d'occupation domaniale sera définie lors de sa signature au regard de la nature de l'activité du Bénéficiaire et des installations autorisées.

Charges et conditions

La convention d'occupation sera respectivement consentie et acceptée sous les charges et conditions suivantes que les parties s'obligent à exécuter et accomplir, savoir :

XXX

Conditions d'exploitation des installations

13.1

Le Bénéficiaire s'oblige à exploiter les installations susvisées et à utiliser les équipements nécessaires à leur exploitation dans des conditions normales et conformes à leur destination, en veillant à ne pas entraver la gestion et l'exploitation du domaine portuaire.

Le Bénéficiaire devra user des lieux concédés en bon administrateur, y exercer l'activité ci-dessus précisée, à l'exclusion de tout autre et respecter toutes les obligations administratives ou autres, réglementant le cas échéant, l'exercice de cette activité, de façon que PORTS DE NORMANDIE ne puisse en aucune manière être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il se conformera à toutes les prescriptions légales ou réglementaires concernant les ouvrages réalisés sous sa maîtrise d'ouvrage, notamment pour cause d'hygiène ou de salubrité et exécutera à ses frais et sans aucun recours contre PORTS DE NORMANDIE tous travaux qui pourraient être exigés à cet égard.

Enfin, les travaux réalisés par le Bénéficiaire devront en tout état de cause préserver les installations adjacentes.

13.2 Garantie de PORTS DE NORMANDIE

PORTS DE NORMANDIE garantira au Bénéficiaire la jouissance paisible des biens en mettant tout en œuvre pour que l'occupation ou l'exploitation du domaine portuaire n'entrave pas le bon fonctionnement des installations et l'activité du bénéficiaire.

13.3 Entretien des installations

Le Bénéficiaire s'oblige pendant toute la durée de la Convention d'occupation domaniale à conserver en bon état d'entretien les constructions ou ouvrages édifiés dont il gardera la jouissance et tous les aménagements qu'il y aura apportés.

Le Bénéficiaire répondra des sinistres des ouvrages édifiés ; en cas de sinistre donnant lieu au versement d'une indemnité d'assurance, LE BÉNÉFICIAIRE sera tenu de procéder à la remise en état des parties endommagées.

13.4 Contributions – impôts et charges

Le Bénéficiaire acquittera tous impôts, contributions et toutes charges dont il serait redevable au titre de l'Ensemble Immobilier étant précisé qu'à ce jour cet engagement est relatif à la taxe sur la publicité foncière correspondant à l'Ensemble Immobilier

La redevance ci-après fixée sera à ce titre perçue nette de ces impôts, contributions et charges, à la seule exception des impôts susceptibles de grever les revenus de la location qui sont et demeureront à la charge de PORTS DE NORMANDIE.

Le Bénéficiaire restera en outre responsable des conséquences de toutes erreurs, insuffisance ou omissions de déclarations qui lui seraient imputables et qui seraient dommageables pour PORTS DE NORMANDIE.

13.5 Droits réels – cession – sous-location

La Convention d'occupation domaniale étant constitutive de droits réels, le bénéficiaire pourra conférer, sur les ouvrages constructions et installations de caractère immobilier qu'il réalisera pour l'exercice de son activité des sûretés hypothécaires ou d'autres droits réels à des tiers.

Compte tenu cependant de la nature particulière de la Convention d'occupation domaniale LE BÉNÉFICIAIRE ne pourra céder le droit qu'il détient en vertu des présentes partiellement ou totalement, faire des opérations assimilées à des cessions, sous-louer ou opérer une simple mise à disposition qu'avec le consentement exprès et par écrit de PORTS DE NORMANDIE, sous peine de nullité des cessions, sous-locations ou mise à disposition consenties au mépris de cette clause et même de résiliation des présentes.

En cas de refus d'autorisation par PORTS DE NORMANDIE, ce dernier devra être motivé

Sort des constructions et ouvrages

14.1 Pendant toute la durée de la Convention domaniale d'occupation, les constructions et ouvrages édifiés, et tous travaux et aménagements effectués par le Bénéficiaire resteront sa propriété.

14.2 Au terme de la Convention domaniale d'occupation ou en cas de résiliation amiable ou judiciaire de celle-ci pour une cause quelconque, le Bénéficiaire devra remettre les lieux dans l'état où ils se trouvaient avant la date d'intervention de la Convention d'occupation domaniale qui lui a été accordée.

Cette opération doit intervenir dans le délai de deux mois à compter de la date d'expiration de la convention d'occupation ou de sa résiliation, faute de quoi, il y sera procédé d'office et aux frais d'LE BÉNÉFICIAIRE.

Dans le cas où, avec l'accord de PORTS DE NORMANDIE, le Bénéficiaire renonce à démonter dans le délai fixé, les installations qu'il a édifiées sur le terrain faisant l'objet de la Convention domaniale d'occupation, celles-ci deviennent, sans aucune indemnité propriété de PORTS DE NORMANDIE au domaine duquel elles s'incorporent alors.

Dans le cas où le Bénéficiaire est amené à réaliser des travaux de renforcement des souilles, les Parties s'entendent d'ores et déjà sur le fait que l'ouvrage pourrait être laissé en l'état.

Obligations des parties

Les responsabilités de PORTS DE NORMANDIE sur le sol et le sous-sol de l'Ensemble Immobilier seront définies par les Parties à la signature de la convention domaniale.

Redevance

Pour l'ensemble immobilier existant PORTS DE NORMANDIE percevra une redevance d'occupation :

payable d'avance selon les modalités prévues à l'article L2125-4 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

Clause de résiliation

17.1 En cas de défaut de paiement d'une seule redevance à son échéance, ou en cas d'inexécution, même partielle, d'une seule des charges et conditions stipulées dans la Convention d'occupation domaniale, ou encore d'une seule des obligations imposées au Bénéficiaire par la loi ou les règlements, PORTS DE NORMANDIE aura la possibilité de résilier la Convention d'occupation domaniale, trois mois après un commandement de payer ou sommation d'avoir à exécuter, signifiée par acte d'huissier à personne ou à domicile élu, contenant déclaration par PORTS DE NORMANDIE de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et demeuré infructueux pendant ce délai ou notifiée par lettre recommandée avec accusé réception et demeurée sans réponse pendant ce délai.

Par ailleurs, le Bénéficiaire s'engage à informer régulièrement PORTS DE NORMANDIE de l'avancée du projet offshore et notamment de tout retard pris dans la réalisation de son projet et qui générerait une absence d'occupation et d'usage régulier de l'ensemble immobilier.

Au cas où l'Ensemble Immobilier ne serait pas exploité par le Bénéficiaire, sans que ce dernier n'ait à communiquer à PORTS DE NORMANDIE les raisons objectives de cette absence d'exploitation, PORTS DE NORMANDIE pourra résilier de plein droit la Convention d'occupation domaniale, 6 mois après sommation d'avoir à exécuter, signifiée par acte d'huissier à personne ou à domicile élu, contenant déclaration par PORTS DE NORMANDIE de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et demeuré infructueux pendant ce délai ou notifiée par lettre recommandée avec accusé réception et demeurée sans réponse pendant ce délai.

17.2 Il est rappelé que conformément aux principes généraux du domaine public, PORTS DE NORMANDIE peut résilier unilatéralement la convention d'occupation pour motif d'intérêt général, en respectant un préavis de 12 (douze) mois courant à compter de sa notification par lettre recommandée avec accusé de réception, ce dont le Bénéficiaire déclare avoir parfaite connaissance.

Dans ce cas, et quelque soit le motif de la résiliation, le Bénéficiaire sera alors indemnisé du préjudice né de l'éviction anticipée. Cette indemnité correspondra au préjudice direct matériel et certain.

A défaut d'accord amiable, la partie la plus diligente saisira le juge compétent.

Cette indemnisation sera exclue en cas de résiliation pour faute telle que décrite à l'article 17.1 du bénéficiaire de la Convention d'occupation domaniale.

Frais

Tous les frais, droits et taxes et honoraires de la convention d'occupation réitérée, comme ceux des présentes seront à la charge exclusive du consortium qui s'y oblige.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur siège social respectif.

Langue et Droit Applicable

La langue qui régit le présent Accord est le français. La promesse est régie exclusivement par le droit français.

Indépendance des clauses

Si l'une des stipulations de la présente Convention est déclarée nulle, illégale ou inapplicable par un tribunal arbitral, une Cour de justice ou toute autre autorité compétente, elle sera réputée non écrite et les autres stipulations de la présente convention continueront de produire tous leurs effets.

Néanmoins, les Parties négocieront de bonne foi pour convenir des termes d'une clause mutuellement satisfaisante visant à remplacer la disposition déclarée nulle, illégale, ou inapplicable.

Litiges

Si un différend survient entre les Parties, la Partie qui y a intérêt expose dans un mémoire les motifs du différend et toutes les conséquences de nature administrative, technique et/ou financière qui en résultent selon elle. Ce mémoire est transmis par lettre recommandée avec accusé de réception à l'autre partie.

La Partie concernée notifie à l'autre sa proposition pour le règlement du différend dans un délai de 30 jours calendaires à compter de la date de réception du mémoire.

L'absence de proposition de la Partie concernée dans ce délai équivaut à un rejet de la réclamation.

Si la proposition ne la satisfait pas ou en l'absence de proposition, la partie qui y a intérêt peut saisir du différend une commission de conciliation composée de trois personnes. A cet effet, les parties disposent d'un délai de 30 jours calendaires pour nommer chacune un conciliateur. Les deux conciliateurs ainsi nommés désignent d'un commun accord dans un délai de huit (8) jours calendaires le président de la commission de conciliation.

A défaut de nomination de tout ou partie des conciliateurs dans les délais précités, ou, si une fois constituée et après un délai de 30 jours calendaires à compter de sa constitution la commission n'a pas proposé aux parties une solution de règlement amiable de leur différend ou si cette solution ne convient pas à l'une ou l'autre des parties, le différend serait alors soumis au tribunal administratif de Caen à la requête de la partie la plus diligente.

Fait à _____, le _____ 2020, en deux exemplaires originaux.

Pour [PORTS DE NORMANDIE] Pour LE BÉNÉFICIAIRE

[Nom du signataire]

[Titre du signataire]