

PROTOCOLE D'ACCORD
PROMESSE UNILATERALE DE RESERVATION
D'EMPRISES
SUR LE PORT DE CHERBOURG

Entre :

LE SYNDICAT MIXTE DES PORTS DE CAEN OUISTREHAM CHERBOURG ET DIEPPE sis 3 rue René CASSIN
représenté par son président en exercice en vertu d'une délibération n°XXX du XXXXX

Ci-après dénommé « **Ports de Normandie** »

Et : XXXXXX société XXXX au capital de XXXX euros dont le siège est situé à XXX , immatriculé au
RCS desous le n° XXXXXX , représentée par XXXXXX en tant que XXXXX,

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

1. XXXX.

2. XXX

3. XXXX

4. XXX

5. XXX

Dans ce contexte, le bénéficiaire a sollicité à travers l'AMI de Ports de Normandie, lancé le XXX la possibilité d'occuper une emprise portuaire.

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 ses installations par le bénéficiaire.

L'emplacement des installations, leur descriptif et caractéristiques techniques figurent sur les plans **(préciser éventuellement d'autres documents - A compléter)** annexés aux présentes après visa par les parties.

LES PARTIES ONT DES LORS CONVENU CE QUI SUIIT :

1. DEFINITIONS

- « **Protocole de d'Accord** » : désigne le présent protocole de réservation 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 à l'issue de la présente convention.
- « **Ensemble immobilier** » : désigne le terrain/plan d'eau de xx hectares
- « **Bénéficiaire** » : Le signataire de la présente convention
- « **Site(s)** » : désigne les zones de, telles que définies dans l'Appel d'Offres de XXX , et **Projet(s)** désigne les projets développés le bénéficiaire sur ces sites.

Table des matières

PARTIE I – TERMES DU PROTOCOLE DE ACCORD	6
1. Objet du protocole d'accord	6
2. Faculté de substitution	6
3. Durée et mode de résiliation du protocole d'accord.....	6
PARTIE II - CONDITIONS DU PROTOCOLE D'ACCORD SUR L'ENSEMBLE IMMOBILIER	7
4. Conditions suspensives, modalités de levée des conditions suspensives et signature de la convention d'occupation domaniale pour l'Ensemble immobilier	7
5. Caducité du protocole	7
6. Absence d'indemnité d'immobilisation	8
7. Indemnité de dédit	8
PARTIE III – TERMES ET CONDITIONS DE LA CONVENTION D'OCCUPATION	8
8. TERMES ET CONDITIONS DE LA CONVENTION D'OCCUPATION SUR L'ENSEMBLE IMMOBILIER 8	
9. Désignation	9
10. Destination – Engagement d'utilisation.....	9
11. Durée	9
12. Charges et conditions	10
13. Conditions d'exploitation des installations	10
14. Garantie de PORTS DE NORMANDIE.....	10
15. Entretien des installations	10
16. Contributions – impôts et charges	11
17. Droits réels – cession – sous-location.....	11
18. Sort des construction et ouvrages	11
19. Obligations des parties	12
20. Redevance	12
21. Clause de résiliation	12
PARTIE IV - DISPOSITIONS COMMUNES	13
22. Frais	13
23. Election de domicile	14
24. Langue et Droit Applicable.....	14
25. Indépendance des clauses.....	14
26. Litiges.....	14

PARTIE I – TERMES DU PROTOCOLE DE ACCORD

1. Objet du protocole d'accord

Le présent Protocole d'Accord définit les termes et conditions dans lesquels PORTS DE NORMANDIE promet de consentir au Bénéficiaire, une Convention d'occupation domaniale portant sur l'Ensemble Immobilier.

2. 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.

PORTS DE NORMANDIE accepte toutefois d'ores et déjà la faculté pour le Bénéficiaire de substituer dans l'exécution du Protocole d'Accord et/ ou de la Convention d'occupation domaniale toute société de projet créée ou désigné par Le Bénéficiaire pour déposer l'offre, ou tout partenaire industriel intéressé par le projet et notamment XXXX, d'une part, que tout substitué s'engage à respecter l'intégralité des termes et conditions du présent Protocole d'Accord et, d'autre part, que toute substitution soit préalablement notifiée au PORTS DE NORMANDIE.

3. Durée et mode de résiliation du protocole d'accord

Le présent Protocole d'Accord entre en vigueur à sa signature et jusqu'au premier des trois termes :

- Signature de de la Convention d'Occupation Temporaire.
- Un courrier du bénéficiaire indiquant son impossibilité de lever les conditions suspensives indiqués aux §4.
- Le Date

Pendant cette période couverte par Protocole d'Accord, PORTS DE NORMANDIE et le Bénéficiaire se concerteront aussi souvent que nécessaire afin d'affiner les besoins de réservation du Bénéficiaire.

Dans le cas où le Bénéficiaire serait désigné lauréat du (des) Site(s), le présent Protocole d'Accord restera en vigueur et l'ensemble des dispositions ci-dessous s'appliqueront.

PARTIE II - CONDITIONS DU PROTOCOLE D'ACCORD SUR L'ENSEMBLE IMMOBILIER

4. Conditions suspensives, modalités de levée des conditions suspensives et signature de la convention d'occupation domaniale pour l'Ensemble immobilier

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

- XXX
- XXX

Le bénéficiaire notifiera à PORTS DE NORMANDIE, par lettre recommandée avec accusé de réception, de la levée ou non des conditions suspensives, ou de son renoncement à l'une ou plusieurs d'entre elles.

Une déclaration d'intention de signer ou non la convention 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.

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 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 substituée.

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.

5. Caducité du protocole

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

Passé ce délai sans que PORTS DE NORMANDIE ait reçu, de la part du Bénéficiaire, la déclaration d'intention de signer la Convention domaniale d'occupation, le présent Protocole d'Accord sera considéré comme caduc, dans les 30 jours ouvrés suivant la réception de la mise en demeure de produire la déclaration d'intention de signer adressée par PORTS DE NORMANDIE au Bénéficiaire, sans aucune formalité judiciaire, sans autre indemnité que celle qui pourrait être due en application de l'article 7 ci-dessous.

6. Absence d'indemnité d'immobilisation

Les Parties conviennent qu'il n'est pas prévu d'indemnité d'immobilisation à verser par le Bénéficiaire au titre des engagements figurant aux présentes. En contrepartie, PORTS DE NORMANDIE dispose librement des affectations d'espace dès lors qu'elles ne compromettent pas l'exécution du présent protocole.

7. Indemnité de dédit

- A) Cas où le Bénéficiaire ne confirmerait pas la signature de la Convention d'occupation domaniale

Dans le cas où le Bénéficiaire, après signature du présent protocole de réservation, ne confirmerait pas la signature de la Convention d'occupation domaniale, une indemnité de dédit sera versée à PORTS DE NORMANDIE équivalente à 50% du montant de la COT prévisionnelle soit XXXX €

- B) Cas où Ports de Normandie ne confirmerait pas la signature de la Convention d'occupation domaniale

Dans le cas où Ports de Normandie, après signature du présent protocole de réservation, ne confirmerait pas la signature de la Convention d'occupation domaniale, une indemnité de dédit sera versée au Bénéficiaire par PORTS DE NORMANDIE, équivalente à 50% du montant de la COT prévisionnelle soit XXXX €

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

8. TERMES ET CONDITIONS DE LA CONVENTION D'OCCUPATION SUR L'ENSEMBLE IMMOBILIER

En application des articles L.1311-5 du code général des collectivités territoriales, PORTS DE NORMANDIE promet de mettre à disposition du BÉNÉFICIAIRE qui l'accepte, sous les charges et conditions ci-après convenues, les terrains dont la désignation est établie ci-après.

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.

En revanche, la Convention d'occupation domaniale pourra être constitutive de droits réels en vue de l'accomplissement pour le compte de PORTS DE NORMANDIE d'une opération d'intérêt général mais pour les besoins de l'activité du BÉNÉFICIAIRE comme indiqué ci-dessus. Le BÉNÉFICIAIRE pourra posséder 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 conférerait au BÉNÉFICIAIRE pour la durée de la convention des prérogatives et obligations du propriétaire.

La Convention d'occupation domaniale **constitutive de droits réels** sera publiée à la conservation des hypothèques.

9. Désignation

PORTS DE NORMANDIE s'engage à réserver au BÉNÉFICIAIRE sur une zone définie dans **l'Annexe**, un terrain de **XX hectares** en vue de l'installation **d'un site de XXX**

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 et sous réserve d'une demande transmise à PORTS DE NORMANDIE par lettre recommandée avec accusé de réception **xxx** mois auparavant.

10. Destination – Engagement d'utilisation

Le volume, les biens et droits immobiliers objets de la présente Convention d'occupation domaniale devront être exclusivement destinés aux opérations nécessaires à la réalisation et à l'exploitation de **XXX**

Dans ces conditions, le Bénéficiaire s'engage à construire les installations suivantes :

- **(A compléter)**
- ...

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.

11. Durée

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

Les parties sont toutefois, à ce jour, d'accord sur les options suivantes :

- **XXXX**
- **XXXX**

Elle prendra effet à compter de la signature de la convention d'occupation du domaine public.

12. 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 :

- Libération et nettoyage des emprises par PORTS DE NORMANDIE
- XXXX

13. Conditions d'exploitation des installations

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 par LE BÉNÉFICIAIRE, 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.

14. 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.

15. 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 BENEFICIAIRE répondra des sinistres des ouvrages édifiés qu'elle qu'en soit la cause ; 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.

16. Contributions – impôts et charges

Le BENEFICIAIRE 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.

17. Droits réels – cession – sous-location

Si la Convention d'occupation domaniale est 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 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.

PORTS DE NORMANDIE ne peut toutefois refuser son autorisation que pour des motifs tirés de l'insuffisante capacité technique ou financière du cessionnaire pressenti.

18. Sort des construction et ouvrages

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.

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 en début d'occupation. La remise en état est à réaliser avant la date de fin de la convention d'occupation qui lui a été accordée, faute de quoi, il y sera procédé d'office et aux frais du 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.

19. Obligations des parties

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

20. Redevance

PORTS DE NORMANDIE percevra une redevance d'occupation fixée à **x euros par an** payée d'avance avant le **xxx** de l'année.

Le Bénéficiaire s'oblige à payer cette redevance d'occupation à PORTS DE NORMANDIE, sur présentation au moins quinze jours avant l'expiration des délais de paiement mentionnés ci-dessus, d'un titre de recette émis conformément aux règles de la comptabilité publique.

21. Clause de résiliation

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, 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, 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 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, 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.

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 quel que soit le motif de la résiliation, le BENEFCIAIRE sera alors indemnisé du préjudice né de l'éviction anticipée. Les principes et modalités de calcul de cette indemnité seront définis par les Parties afin de les préciser dans la convention d'occupation domaniale qui sera signée entre les Parties, étant précisé que les grands principes suivants sont d'ores et déjà discutés entre les Parties :

L'indemnité prendra en compte :

- Les surcoûts liés à la réalisation du programme industriel par le Bénéficiaire et générés par la résiliation ;
- Les pénalités qui seraient à verser aux cocontractants ;
- La perte du chiffre d'affaires relatif à la revente de l'électricité en cas de retard dans la mise en service du fait du retard pris dans la réalisation des projets éoliens offshore

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 dans la Convention d'occupation domaniale.

PARTIE IV - DISPOSITIONS COMMUNES

22. 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 BENEFCIAIRE qui s'y oblige.

23. Election de domicile

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

24. Langue et Droit Applicable

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

25. 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 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.

26. 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.

Pour Ports de Normandie	Pour le Bénéficiaire