

**AOT ACTIVITÉS DE RESTAURATION DU
PORT INTERCOMMUNAL DE SAINTE
MARIE**

**CONTRAT D'OCCUPATION DU
DOMAINE PUBLIC**

PREAMBULE

Le port de Sainte-Marie est la fenêtre maritime Nord de la Réunion. Port de pêche et de plaisance, il est un lieu de vie et d'activités proche de l'aéroport International Roland Garros, et s'intégrant dans un environnement Nord riche patrimoniallement, disposant d'un sentier littoral fortement pratiqué s'étendant de Saint Denis à Sainte-Suzanne.

Il peut notamment accueillir 337 bateaux au mouillage. Le port est donc un élément essentiel à l'offre touristique et culturelle locale. Il est une source importante de revenus, d'emplois et l'objectif de la Régie est d'en faire une figure de proue du rayonnement de l'île dans l'océan Indien.

La présente consultation a pour contexte local l'attribution des autorisations d'occupation temporaires du domaine public (AOT) des acteurs locaux de l'économie touristique et de loisirs dans les bâtiments situés dans l'enceinte portuaire. En application de la réglementation relative à l'occupation du domaine public, et notamment l'article L.2122-1-1 du Code général de la Propriétés des Personnes Publiques (CGPPP), l'autorité gestionnaire du domaine doit procéder à la mise en concurrence des autorisations d'occupation domaniales lorsqu'elles permettent à son titulaire d'occuper ou d'utiliser le domaine public en vue d'une exploitation économique.

La Régie du Port de Sainte Marie a lancé depuis 2024 un appel à projets en vue de désigner les attributaires des AOT pour les activités de restauration du Port intercommunal de Sainte Marie sous forme de Conventions d'occupation du domaine public tel que prévues par le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

La Présente Convention a été conclue dans ce cadre et dans ce contexte.

AU VU DE CE QUI PRECEDE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUI

CHAPITRE 1 STIPULATIONS GENERALES

ARTICLE 1 FORMATION DU CONTRAT

Le gestionnaire du domaine public, la Régie du Port de Sainte Marie, dont le siège est situé 3 rue de la Solidarité – 97490 Sainte Clotilde, représenté par son Président, Monsieur Didier GOPAL, a approuvé le présent contrat confiant la gestion du lot considéré à l'attributaire suivant :

Nom	
Forme de la société	
Domiciliation	
Forme juridique de l'attributaire	
NAF / APE	
Actionnariat à la date de signature de la convention	

ARTICLE 2 OBJET

Article 2.1- Exploitation du lot

Par le présent Contrat, la Régie autorise le Titulaire à occuper, avec droit exclusif, le lot identifié ci-après :

- Lot n° Numéro
- Activité principale : Activité - Telle que décrite à l'Annexe 1

La gestion et l'exploitation de ce lieu sera à l'initiative et sous le contrôle du Titulaire. Le périmètre d'exploitation est défini à l'Article 8.

Le présent Contrat est conclu sous le régime des conventions domaniales prévues par le Code Général de la Propriété des Personnes publiques. Il n'emporte en aucun cas constitution de service public pour la gestion du lot dont l'exploitation est définie par le Titulaire et assurée par lui sous son contrôle.

Article 2.2- Fonds de commerce

Le présent contrat n'emporte pas droit à la constitution d'un fonds de commerce sur le domaine public.

Article 2.3- Droits réels

Le présent Contrat n'est pas constitutif de droits réels pour le Titulaire.

ARTICLE 3 PROJET POUR LA VALORISATION DU DOMAINE PUBLIC

Le Titulaire participe à la valorisation du domaine public par son occupation. A ce titre, il met en œuvre le projet pour la valorisation du domaine public qu'il a lui-même défini et qui est présenté en annexe 4. Ce projet est mis en œuvre sur la totalité de la durée de l'Exploitation. Les évolutions et modifications majeures du projet d'établissement devront faire l'objet d'un avenant au présent Contrat afin de s'assurer qu'elles restent compatibles avec la valorisation du domaine public de la Collectivité.

ARTICLE 4 DURÉE

La convention prend effet à compter du 2026, ou à sa date de notification si celle-ci est postérieure, pour une période de 5 ans. Le contrat ne pourra pas être renouvelé par reconduction tacite ou expresse.

A compter de cette date, le titulaire aura la responsabilité et la pleine jouissance du lot attribué.

ARTICLE 5 ELECTION DE DOMICILE

La Régie fait élection de domicile à l'adresse suivante :

REGIE DU PORT DE SAINTE MARIE

3 RUE DE LA SOLIDARITÉ

97490 SAINTE CLOTILDE

Le Titulaire fait élection de domicile à l'adresse du lot objet de la présente Convention. Les notifications qui seront adressés à ce domicile seront réputées reçues par le Titulaire.

ARTICLE 6 CESSION DU CONTRAT ET MODIFICATION DE L’ACTIONNARIAT DE LA SOCIÉTÉ TITULAIRE.

Trois cas de figure sont identifiables :

- La cession du contrat ;
- Le changement de propriétaire de la société à la suite de restructuration (rachat, de fusion, d'acquisition ou d'insolvabilité) du concessionnaire initial quand bien même la société reste la même de façade ;
- L’achat de parts sociales par un tiers restant actionnaire minoritaire.

L’accord de la Régie est indispensable dans les deux premiers cas, accord nécessairement formel et par écrit. A cet effet, la Régie peut demander tous documents pour :

- S’assurer des garanties financières et professionnelles du cessionnaire ou nouvel actionnaire ;
- S’assurer du respect du cadre contractuel initial par le cessionnaire ou nouvel actionnaire. Si le candidat remplit les deux conditions précitées, la Régie ne peut s’opposer à la cession.

Dans le troisième cas, la seule information de la Régie par courrier adressé à l’adresse identifiée en Article 5 est nécessaire.

En cas de liquidation judiciaire de la société Titulaire, le présent contrat est automatiquement résilié.

CHAPITRE 2 CONDITIONS DE VALORISATION

ARTICLE 7 EXPLOITATION DU LOT

Le Titulaire occupe le domaine public en respectant :

- L'orientation générale du lot telle que précisée dans le cahier des charges annexé
- Le projet de valorisation proposé par le Titulaire annexé à la présente
- Le Cahier de prescriptions techniques et architecturales annexé à la présente présentant :
 - o Le cadre réglementaire applicable
 - o Les modalités d'obtention des autorisations de travaux
 - o Les principes de fonctionnement de l'ouvrage
 - o La description des ouvrages

Les Biens, objet de la présente convention, sont mis à disposition du Titulaire exclusivement dans le respect de la destination générale du lot. Par conséquent, l'utilisation par le Titulaire des Biens du lot est interdite pour une autre activité que l'orientation générale prévue initialement.

Il est précisé que le lot est livré nu et que tous les aménagements sont à la charge exclusive du titulaire, lesquels devront se faire, si cela est prévu dans l'annexe 1, dans le strict respect du « Cahier de prescriptions techniques et architecturales » joint en annexe.

Le Titulaire devra par ailleurs remplir toutes les formalités administratives nécessaires auprès des autorités compétentes pour obtenir les autorisations de travaux et d'exploitation. Toutes ces démarches devront se faire dans un délai de 2 mois à compter de la signature. Ces informations sont indiquées dans le « Cahier de prescriptions techniques et architecturales ».

ARTICLE 8 PÉRIMÈTRE DU LOT

Le Titulaire est tenu au respect du périmètre du lot tel que défini dans le cahier des charges. Ce périmètre inclut :

- Le bâti mis à disposition ;
- Les abords immédiats, permettant le cas échéant l'installation d'une terrasse si cela est prévu dans l'annexe 1 ;
- Le cas échéant une ou des place (s) d'amarrage dans le Port si cela est prévu dans l'annexe 1 ;

L'ensemble du périmètre est partie intégrante du Lot. A l'échéance du Contrat, le bâti, les abords immédiats et le cas échéant la place d'amarrage doivent être libérés par le Titulaire.

Les surfaces bâties et de terrasses servent de base de calcul à la redevance.

Il est précisé qu'aucune extension n'est autorisée. Le cas échéant, en cas d'extension constatée, le titulaire s'expose à la résiliation de son contrat sans délai et sans prétendre à une quelconque indemnité.

Aucun matériel d'exploitation ne devra être déposé en dehors du périmètre extérieur concédé prévu par le contrat.

Le stockage du matériel et des denrées devra se faire à l'intérieur du périmètre du lot, dans le respect de la

réglementation en vigueur pour les denrées consommables.

Les denrées et consommables devront être livrés dans les créneaux horaires correspondants aux usages. En aucun cas, la livraison ne doit causer de nuisance d'aucune sorte (bruit excessif, entrave à la circulation, odeurs, saleté...).

ARTICLE 9 AUTORISATIONS NÉCESSAIRES À L'ACTIVITE

Le Titulaire est réputé professionnel du secteur d'activité du lot, et doit personnellement s'assurer que toutes les autorisations nécessaires à l'exercice de ses activités et à l'usage des biens ont été obtenues.

L'autorisation accordée par la Régie d'exercer certaines activités sur le lot n'implique pas de la part de la Régie l'obligation de fournir une quelconque garantie ou d'accomplir toutes diligences en vue d'obtenir les autorisations administratives qui pourraient être requises par le Titulaire, pour quelque raison que ce soit. En conséquence, la Régie ne pourra être tenue pour responsable en cas de refus ou de retard dans l'obtention desdites autorisations.

ARTICLE 10 RESPECT DE LA RÉGLEMENTATION

Le Titulaire est réputé professionnel du secteur d'activité. A ce titre, il est réputé connaître et appliquer l'ensemble des réglementations relatives à l'exercice de son activité, à l'accueil du public, à l'hygiène, la sécurité et la protection de l'environnement.

Il est seul responsable du respect de la réglementation.

ARTICLE 11 RÈGLEMENT INTÉRIEUR

Le Titulaire est tenu de respecter l'ensemble des dispositions de ce règlement intérieur et du cahier des charges architecturales au même titre que les obligations du présent Contrat. En cas de non-respect des dispositions du règlement des communs, la pénalité prévue pour manquement au Chapitre 2, telle que décrite à l'Article 35, est applicable.

ARTICLE 12 SOUS-LOCATION

Toute sous-location totale ou partielle est strictement interdite.

ARTICLE 13 PERSONNEL

Le Titulaire est le seul responsable de la gestion du personnel sur le lot. Il s'assure du respect de la réglementation en vigueur, notamment des dispositions du Code du travail, mais aussi de toutes les dispositions relatives à la sécurité du personnel.

Le Titulaire fait son affaire de l'application de l'article L.1224-1 du Code du Travail, en reprenant le personnel affecté au lot, si l'activité principale est inchangée et si les conditions de reprise du personnel prévues par la

loi sont remplies.

Le Titulaire nomme un interlocuteur privilégié avec la Régie qui sera le point de contact de référence.

ARTICLE 14 ENTRETIEN

Le Titulaire est tenu d'assurer l'entretien de la totalité du périmètre du lot dont il a reçu un droit d'occupation, y compris lutte contre les nuisibles (rats, moustiques, termites, ...). L'entretien comprend l'obligation d'enlever quotidiennement les papiers, détritiques, et autres matières nuisibles à l'intérieur du périmètre du lot et à proximité immédiate causé par son activité. Il doit veiller à ce que son activité ne génère aucune atteinte à la salubrité publique.

L'entretien comprend également le maintien en bon état du bâtiment, de façon à garantir la sécurité des usagers ou du personnel appelés à les fréquenter dans les conditions prévues au Chapitre 3.

Le Titulaire doit quotidiennement apporter ses ordures ménagères dans les conteneurs prévus à cet effet, et utiliser de façon systématique les installations de collecte sélective mises en place.

ARTICLE 15 PRÉSERVATION DE LA TRANQUILLITÉ PUBLIQUE

Le Titulaire s'engage à ce que son activité ne génère le moins de nuisance sonore possible au-delà de ce qui est normalement admis pour une activité du lot telle que décrite à l'Annexe 1.

ARTICLE 16 CIRCULATION

Les livraisons pourront avoir lieu en respectant les règles relatives à l'espace public, telles que définies par le règlement de port et le Règlement des Communs. En aucun cas la livraison ne doit causer de nuisances d'aucune sorte (bruit excessif, entrave à la circulation, odeurs, saleté, etc.).

En cas de détérioration sur les bancs, lampadaires, etc. survenue pendant les livraisons, le Titulaire doit informer directement la Régie dans les plus brefs délais.

Le passage des personnels et engins relatifs à l'exploitation du Port doit être en toutes circonstances facilitées. Tout meuble ou obstacle quelconque sur la voirie devra être enlevé par le Titulaire à la demande des représentants de services publics ou de la Régie.

ARTICLE 17 FOURNITURES – ENERGIES ET FLUIDES

Le Titulaire prend à sa charge tous les frais relatifs à la fourniture d'énergie et de fluides, notamment eau, électricité, téléphone et internet ainsi que les frais relatifs à l'assainissement et à l'élimination des déchets pour l'ensemble des installations nécessaires au fonctionnement du lot dont il a la charge.

Les frais d'ouverture et d'usage des compteurs nécessaires à l'appréciation des consommations d'énergie et de fluides sont à la charge du Titulaire.

ARTICLE 18 GARDIENNAGE

Il est rappelé que la mission de gardiennage général du Port incombe à la Régie et à l'autorité publique responsable du pouvoir de Police. Cependant, le Titulaire devra faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance sur le périmètre mis à sa disposition. La responsabilité de la Régie ne pourra être recherchée pour défaut de sécurisation des Biens.

ARTICLE 19 INTERRUPTION TEMPORAIRE D'EXPLOITATION POUR TRAVAUX

L'exploitation du Lot pourra être temporairement interrompue pour la réalisation de travaux par la Régie ou la CINOR. La Régie notifiera dans ce cas au Titulaire au moins un mois à l'avance les conditions de fermeture temporaire, les travaux entrepris et la durée prévisionnelle de ceux-ci. Ces travaux peuvent concerner le Lot objet du présent Contrat ou les autres emprises du Port de plaisance.

Durant cette période, le paiement de la part fixe de la redevance prévue à l'Article 27 sera suspendu, au prorata temporis de la durée des travaux. Aucune indemnisation spécifique de la part de la Régie ne sera due au Titulaire.

ARTICLE 20 PARTICIPATION À L'ANIMATION ET L'ATTRACTIVITÉ DU PORT

Afin de développer l'animation et la vie sur le site du port de Sainte Marie, Des animations et événements sont organisés sur le site, avec un financement en tout ou partie par les Exploitants.

Dans ce cadre, trois grands types d'animation sont envisagés :

- Les animations organisées par des tiers extérieurs ;
- Les animations organisées par la Régie, sur ses fonds propres ;
- Les animations organisées par la Régie à partir des charges issues des AOT des Titulaires des Lots.

Article 21.1- Animations organisées par les tiers extérieurs

La Régie est susceptible d'autoriser l'organisation de manifestations et d'animation sur le Port de plaisance par des Tiers extérieurs, qui peuvent être des associations, des entreprises, des clubs sportifs, etc.

Ces manifestations sont organisées dans des conditions librement déterminées par la Régie et sous la responsabilité et le financement du tiers organisateur.

Les Exploitants ne peuvent s'opposer en aucun cas à l'organisation de telles animations. La Régie, autant que possible, informe les Exploitants du calendrier des manifestations organisées par des tiers extérieurs.

Article 21.2 - Animations organisées par la Régie sur ses fonds propres

La Régie est susceptible d'organiser des manifestations et d'animation sur le Port de plaisance, en lien avec le développement du site et pour participer à l'attractivité de la zone.

Ces manifestations sont organisées dans des conditions librement déterminées par la Régie et sous la responsabilité et le financement de la Régie.

Les Exploitants ne peuvent en aucun cas s'opposer à l'organisation de telles animations. La Régie, autant que possible, informe les Exploitants du calendrier des manifestations organisées par lui-même.

S'ils le souhaitent, les Exploitants peuvent être associés à l'organisation de manifestations et animations par la Régie, selon des modalités librement définies par les Parties.

Article 21.3 - Animations organisées par la Régie à partir des charges issues des AOT des titulaires des lots

La Régie organise des animations et des manifestations sur l'emprise du Port de pêche et de plaisance de Sainte-Marie.

Les Titulaires s'engagent ainsi à assurer au Port de plaisance une image de qualité, de lieu attractif et dynamique, ainsi qu'à mettre en valeur son intégration dans la vie commerçantes, touristique et culturelle de la Collectivité. Le programme d'animations doit être complémentaire avec les diverses animations et manifestations développées par la Régie et ses partenaires.

Une partie des redevances variables perçues pourront être utilisées par la Régie pour :

- L'organisation d'évènements ;
- La participation à une animation ou manifestation organisée par la Régie selon les modalités précisées ci-avant

S'ils le souhaitent, les Exploitants peuvent être associés à l'organisation de manifestations et animations par le Propriétaire, selon des modalités librement définies par les Parties.

CHAPITRE 3 REGIME DES BIENS

ARTICLE 21 ETAT DES LIEUX

L'Occupant prendra les locaux dans l'état où ils se trouveront à la date d'entrée en vigueur définie à l'Article 4, celui-ci déclarant les connaître pour les avoir vus et visités. Il ne pourra exiger de travaux ni intervention d'aucune sorte de la part de la Régie préalablement à l'entrée dans les locaux.

Un inventaire et un état des lieux contradictoires seront établis avant l'entrée en jouissance des Biens immobiliers et mobiliers corporels ou, au plus tard, un (1) mois après cette entrée en jouissance. En cas de désaccord des parties, l'inventaire et l'état des lieux seront établis par huissier de justice aux frais exclusifs du Titulaire. A défaut d'établissement de l'état des lieux, les Biens seront considérés avoir été remis à l'état neuf.

Le Titulaire prend les Biens du service dans l'état constaté lors de l'inventaire et de l'état des lieux sans qu'aucune contestation ne puisse être soulevée contre la Régie. Le Titulaire s'oblige à assumer les éventuels problèmes relatifs aux autorisations éventuellement nécessaires pour l'exercice des activités du lot.

A la date de signature du Contrat, les pièces suivantes font foi :

- Descriptif du lot en Annexe 1
- Cahier de prescriptions techniques et architecturales en Annexe 2
- L'état des lieux sera annexé en Annexe 3
- Projet de valorisation du domaine public en Annexe 4

ARTICLE 22 BIENS MEUBLES DU LOT

Les biens meubles s'entendent comme tous les biens non couverts par la définition des biens immeubles prévue à l'Article 24.1. Le Titulaire assure la mise à disposition de l'ensemble des biens meubles nécessaires à

l'exploitation du lot.

Le Titulaire est responsable de l'entretien, de la maintenance et du renouvellement des Biens meubles affecté au lot. Ainsi, le remplacement des Biens meubles trop usagés est à la charge du Titulaire.

ARTICLE 23 BIENS IMMEUBLES DU LOT

Article 23 .1- Définition des biens immeubles

Doit être entendu comme un bien immeuble du lot au sens du présent Contrat :

- Le bâtiment du lot,
- Les extensions du bâtiment,
- Les équipements scellés,
- Tous les équipements qui possèdent un aspect fixe dont le retrait risque d'endommager substantiellement les murs, plafonds ou sols.

Article 23.2- Entretien et maintenance des biens immeubles (Niveau 1)

Par entretien et maintenance au sens du présent article, il est entendu les obligations générales d'entretien et de maintenance des bâtiments et abords, au sens des obligations normales du locataire prévue par le Code civil.

Ces travaux d'entretien et de maintenance comprennent toutes les opérations normales permettant d'assurer le maintien en état des installations jusqu'au moment où leur vétusté ou une défaillance rend nécessaire des travaux de remplacement et de rénovation.

Tous les ouvrages, installations et matériels nécessaires à la bonne marche du lot sont entretenus en bon état de fonctionnement et réparés par les soins du Titulaire, à ses frais.

Ils comprennent toutes les opérations d'entretien et de nettoyage des ouvrages de bâtiment ainsi que des équipements concourant à l'exploitation du lot, permettant de garantir l'hygiène, la propreté des installations et leur intégration dans l'environnement.

Il est expressément convenu que les opérations d'entretien et de maintenance prévues au présent Article couvrent également la fourniture des consommables nécessaire à la réalisation de ces tâches.

Les interventions d'entretien et maintenance doivent respecter les dispositions législatives et réglementaires afférentes au type d'activité de sa mission.

Article 23.3- Prise en charge des aménagements et rénovations à l'initiative de l'occupant (Niveau 2)

Le Titulaire peut faire, dans les locaux, tous les aménagements et rénovation qu'il jugera bon, à ses frais et sous sa responsabilité, dans les conditions suivantes :

- Ces travaux ou aménagements ne devront nuire en rien à la solidité de l'immeuble ;
- Ils doivent être effectués avec l'accord préalable de la Régie s'ils modifient de façon définitive la distribution actuelle des locaux, conformément aux règles de l'art ;
- Le Titulaire ne pourra effectuer dans les biens immobiliers mis à disposition, des travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble et des biens immobiliers ou nuire à leur solidité.

En tout état de cause, le Titulaire doit faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives

nécessaires à la réalisation des travaux.

Article 23.4- Mise aux normes (Niveau 3)

Le Titulaire est maître d'ouvrage de tous les travaux de mise aux normes liés à la réglementation en lien avec le lot et son activité. Il en assure le financement et la réalisation. Ces obligations concernent les normes en vigueur à la date de prise d'effet du contrat, ainsi que toutes les normes applicables au lot considéré durant toute la durée du contrat.

Il assure à cet effet les investissements nécessaires, les travaux de renforcement et les opérations de réaménagement des locaux qui pourraient être imposés par la réglementation, notamment relative aux établissements recevant du public, à l'activité considéré, aux normes bâtimentaires, etc.

ARTICLE 24 GESTION DES INTERVENTIONS LOURDES SUR LES BÂTIMENTS À OCCUPATION MULTIPLE

Article 24.1- Définition

Les interventions lourdes sur les bâtiments à occupation multiple sont entendues au sens du présent Contrat comme les interventions lourdes, intervention de rénovation, reconstruction, remplacement d'une installation, d'un équipement, d'une pièce de structure ou de fonctionnement, y compris celles pouvant s'analyser comme relevant des obligations du propriétaire au sens de l'article 606 du Code civil, affectant plusieurs occupants d'un même ensemble immobilier ou nécessitant une intervention sur le périmètre de plusieurs lots.

Article 24.2- Modalités de prise en charge

Les interventions lourdes définies à l'article 24.1 sont prises en charges selon les modalités suivantes :

- Les occupants d'un même ensemble immobilier définissent en commun et à l'unanimité un Programme d'intervention sur le bâtiment, comprenant une liste des interventions à réaliser, un planning prévisionnel et les modalités de financement des interventions ;
- Ce programme est transmis pour information à la Régie avant la réalisation de l'intervention. La Régie transmet ce programme à la CINOR qui peuvent l'un et/ou l'autre s'y opposer si elles estiment que l'intervention porte préjudice à l'intégrité de la structure ;
- Le programme est mis en œuvre selon les modalités prévues au programme d'intervention lourde. La réception est actée d'un commun accord entre les parties et un procès-verbal de réception est adressé pour information à la Régie ;
- Les occupants ont à leur charge le financement des interventions, selon les modalités de partage du coût définies librement par eux au Programme d'intervention.

Dans l'hypothèse où un accord entre les occupants ne peut être trouvé et un Programme d'intervention ne peut donc pas être non établi, un ou plusieurs occupants saisissent la Régie en précisant les interventions à réaliser.

La Régie étudie les propositions soumises et propose un programme d'intervention sur cette base, où elle assure la maîtrise d'ouvrage des travaux, avec une répartition du coût des travaux sur les différents occupants. Le coût facturé des travaux aux occupants est égal au coût réel des marchés de la Régie, augmenté de 25% de frais de maîtrise d'ouvrage.

ARTICLE 25 SORT DES BIENS À L'ÉCHÉANCE DU CONTRAT

A l'issue du contrat, le Titulaire devra remettre les Biens immeubles initialement mis à sa disposition dans l'état normal d'usage. Le Lot doit être remis entretenu, propre et dans un état compatible avec sa destination tel que définie à l'Annexe 1.

S'agissant des biens immeubles réalisés et financés par le Titulaire sur la durée du Contrat, il devra indiquer un an au moins avant la date de fin de Contrat l'option retenue quant au sort de ces Biens :

- Destruction des aménagements et remise du site en l'état normal d'usage avec le bâti initial ;
- Proposition à la Régie d'abandon à titre gracieux des aménagements sur site. La Régie se réserve d'accepter ou non la proposition de reprise à titre gracieux.

Il est précisé que l'option qui sera retenue en fin de Contrat ne peut en aucun cas être conditionnée au maintien dans les lieux.

Avant le terme du contrat et au plus tard un an avant la date de fin de contrat, les parties se rapprocheront afin d'établir un état des lieux et un état descriptif des travaux d'entretien et de remise en état restant à réaliser par le Titulaire avant le terme du contrat. Si la Régie et le Titulaire ne parvenaient pas à un accord amiable, il serait fait appel à un expert désigné par le Président du Tribunal Administratif compétent, saisi à la requête de la partie la plus diligente.

Il appartiendrait, le cas échéant, au Titulaire de réaliser les travaux d'entretien et de remise en état prescrits dans le cadre de cette procédure. Faute pour le Titulaire d'y avoir pourvu avant l'expiration du présent Contrat, la Régie serait en droit, après mise en demeure, de réaliser ces travaux d'entretien et de remise en état aux frais du Titulaire qui devra s'acquitter dans un délai d'un mois du montant des sommes dues, augmentées de 25% de frais de gestion. Tout retard dans le versement des sommes dues donnera lieu de plein droit, sans mise en demeure, à l'application des intérêts moratoires tels que prévu à l'Article 28.

Il est précisé qu'à l'échéance du contrat, le Titulaire a l'obligation de libérer le périmètre du Lot de tous les biens meubles.

CHAPITRE 4 ASPECTS FINANCIERS

ARTICLE 26 REDEVANCE ET CHARGES

Le Titulaire paie au comptable de la Régie dans les conditions et selon les modalités définies ci- après la redevance due pour l'occupation du domaine public, et tenant compte des avantages de toute nature susceptible d'être retirés du présent Contrat.

La redevance est exigible sur toute la durée du contrat, et est calculée le cas échéant au prorata temporis sur les exercices incomplets.

Le montant de la redevance exigible est décomposé comme suit :

- Une part fixe forfaitaire annuelle, dont le montant est fixé à
Le montant de la part fixe ne peut être inférieur au montant figurant au tableau des lots (annexe 1)
- Une part variable liée à l'activité du Titulaire réalisée sur le lot, qui est fixée à l'annexe 1 en pourcentage du chiffre d'affaires réalisé dans le cadre des activités du présent Contrat. Cette part variable ne peut être inférieure à 1% du Chiffre d'affaires en 2026 (payables en 2027), et à 2% du Chiffre d'affaires à partir de 2027.

ARTICLE 27 MODALITÉS DE PAIEMENT DE LA REDEVANCE

La partie fixe de la redevance fera l'objet de versements trimestriels, exigibles au, 1er février, 1er mai et 1er août et 1er novembre, d'un montant d'un quart du montant de la redevance annuelle y compris charges.

La redevance variable fera l'objet d'un versement unique exigible au 15 avril de l'année N+1 après la clôture de l'exercice comptable.

Le règlement est effectué par prélèvement ou virement bancaire ainsi libellé « redevance du lot n° X » au compte indiqué en Annexe de la présente AOT.

Conformément à la réglementation applicable aux contrats publics, en cas de retard de paiement, le taux des intérêts applicable est le taux de refinancement de la Banque centrale européenne en vigueur à la date à laquelle lesdits intérêts ont commencé à courir, augmenté de huit points.

ARTICLE 28 RÉVISION DE LA REDEVANCE ET DES CHARGES

La part fixe forfaitaire y compris charges annuelles, y compris charges, ci-dessus sera révisée annuellement au 1er janvier en considérant la variation de l'Indice des loyers commerciaux (ILC – identifiant INSEE 001532540). La formule de révision des redevances est ainsi la suivante :

$R = R_0 \times (ILC / ILC_0)$ où :

- ILC_0 = dernier Indice des Loyers commerciaux connu à la signature de la convention,
- ILC = dernier Indice des Loyers commerciaux connu au 1er janvier de l'année n,
- R_0 = montant de la redevance y compris charges valeur date de signature de la convention,
- R = montant de la redevance y compris charges à la date de paiement de celle-ci.

ARTICLE 29 RÉEXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DU CONTRAT

Les conditions financières du présent Contrat ne pourront être réexaminées que dans l'hypothèse de survenance d'un cas de force majeure au sens de la jurisprudence administrative, à savoir un évènement extérieur au Parties au contrat, imprévisible et irrésistible.

Toute suspension de paiement de la redevance ou modification du montant dû ne peut se faire qu'après accord écrit et exprès de la Régie, après constat d'un cas de force majeure au sens de la jurisprudence administrative.

En cas de suspension - ou paiement partiel - de la redevance hors des conditions du présent Article, la Régie pourra prononcer la résiliation pour faute du Contrat dans les conditions prévues à l'Article 34 après une mise en demeure préalable d'avoir à remédier aux manquements constatés et imputables au Titulaire, restée sans effet durant deux (2) mois après sa notification.

ARTICLE 30 IMPOTS ET TAXES

Tous les impôts et taxes établis par l'État ou les Collectivités territoriales et liés à l'exploitation du lot sont à la charge du Titulaire. Elles seront payées par la CINOR ou la Régie, mais refacturée au réel, au prorata des surfaces des différents lots, au Titulaire dans un délai de 30 jours après réception du titre de paiement.

CHAPITRE 5 ASSURANCES ET RESPONSABILITÉ

ARTICLE 31 RESPONSABILITÉ – ASSURANCES

Le Titulaire s'engage à faire assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable les biens meubles et immeubles des équipements mis à disposition contre notamment les risques incendie, explosions, dommages électriques, tempêtes, dégâts des eaux, émeutes, attentats, actes de terrorisme et de sabotage, vol, vandalisme, chute d'avion, ainsi que le recours des voisins et des tiers.

Le Titulaire assure ainsi sa responsabilité ainsi que celle de ses salariés à l'égard des tiers, y compris du propriétaire, en cas de dommages corporels, matériels ou immatériels causés du fait de ses activités en général, de sorte que la Régie ne puisse, en aucun cas, être inquiétée à l'occasion de dommages de toute nature ou litiges qui surviendraient.

Le Titulaire doit remettre à la Régie, annuellement, les attestations d'assurances relatives au lot considéré.

ARTICLE 32 RESPONSABILITÉ ET RECOURS

Le Titulaire est personnellement responsable des conséquences dommageables résultant des infractions aux clauses et conditions du présent Contrat, de son fait ou de celui de son personnel.

Il répondra des dégradations causées aux Biens mis à disposition pendant le temps qu'il en aura la jouissance et commises tant par lui que par son personnel, ou toute personne effectuant des travaux ou des interventions pour son compte.

ARTICLE 33 PENALITES

Les pénalités suivantes sont forfaitaires. En cas de défaillance, sauf en cas de force majeure ou de faute imputable à la Collectivité, des pénalités seront appliquées au Titulaire dans les conditions suivantes :

- **Non-respect d'une des stipulations du chapitre 2**, s'agissant des dispositions relatives à la valorisation du domaine :
 - Pénalité forfaitaire de 500 EUR
 - La pénalité est applicable après mise en demeure de se conformer aux obligations contractuelles avec un délai de quinze jours francs. A défaut de régularisation ou de justifications acceptées par le concédant dans ce délai, la pénalité est applicable.
- **Non-respect d'une des stipulations du chapitre 3**, s'agissant des dispositions relatives aux Biens :
 - Pénalité forfaitaire de 1 000 EUR. La pénalité est applicable après mise en demeure de se conformer

aux obligations contractuelles avec un délai de quinze jours francs. A défaut de régularisation ou de justifications acceptées par le concédant dans ce délai, la pénalité est applicable.

- **Non-respect d'une des stipulations du chapitre 4**, et notamment non-paiement de la redevance :
 - Pénalité forfaitaire de 1 000 EUR
 - Mise en demeure du paiement de la redevance augmenté du taux d'intérêt de retard applicable selon le délai indiqué par la Collectivité
 - A défaut, pénalité de 100 EUR par jour de retard à compter de la date d'exigibilité de la redevance.
- **Défaut de présentation de l'attestation d'assurance, ou présentation d'une attestation partielle, tel que prévu par l'Article 33 :**
 - Pénalité forfaitaire de 1 000 EUR
 - Mise en demeure de présenter une attestation d'assurance conforme aux stipulations de l'Article 33 ;
 - A défaut, pénalité de 100 EUR par jour de retard à compter de la date d'exigibilité de la redevance.
- **Non-respect d'une des stipulations du chapitre 6**, s'agissant des dispositions relatives au suivi et contrôle:
 - Pénalité forfaitaire de 200 EUR ;
 - Mise en demeure de présenter des documents dans le délai indiqué par le Concédant ;
 - A défaut, pénalité journalière de 50 EUR à compter de la date butoir indiquée par le Concédant.

ARTICLE 34 CAS DE RÉSILIATION

Article 34.1- Résiliation pour faute

La résiliation du présent contrat pour faute peut être prononcée en cas de manquement grave et répété dans l'exécution du présent contrat après une mise en demeure préalable d'avoir à remédier aux manquements constatés et imputables au Titulaire, restée sans effet durant un (1) mois après sa notification.

En cas de résiliation pour faute, le Titulaire n'aura droit à aucune indemnisation de la Régie.

Article 34.2- Résiliation du contrat pour motif d'intérêt général

La Régie peut à tout moment, avant l'expiration du terme du contrat et moyennant indemnisation, résilier unilatéralement le contrat pour un motif d'intérêt général.

Toute résiliation prononcée par la Régie au titre du présent article sera notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par exploit d'huissier et prendra effet quatre (4) mois après la date figurant sur ladite notification.

Le Titulaire a droit à l'indemnisation égale à la somme :

- La marge prévisionnelle sur deux années de contrat ;
- De l'indemnisation des Biens que la Collectivité souhaiterait racheter au Titulaire.

Article 34.3- Résiliation pour fait extérieur aux Parties

Dans l'hypothèse de la survenance d'un fait extérieur à la volonté des Parties qui rendrait l'exécution du présent Contrat impossible, et ce y compris les décisions de Justice, la Collectivité ou le Titulaire pourront prononcer la résiliation du Contrat sans indemnisation pour l'autre Partie.

CHAPITRE 6 CONTRÔLE ET SUIVI

ARTICLE 35 RAPPORT FINANCIER ANNUEL

Le Titulaire produit et transmet à la Régie chaque année, avant le 1^{er} avril, un rapport financier annuel relatif à l'occupation du Lot du présent Contrat. Ce rapport, validé par le Comptable, qui sert notamment de base de calcul de la redevance variable prévue à l'Article 27, doit comporter les éléments suivants :

- Le compte annuel de résultat de l'activité sur le Lot. Pour l'établissement de ce compte, l'imputation des charges s'effectue par affectation directe pour les charges directes et selon des critères internes issus de la comptabilité analytique ou selon une clé de répartition dont les modalités sont précisées dans le rapport pour les charges indirectes ;
- Un état des variations du patrimoine immobilier intervenues ;
- Un état d'avancement du Plan d'investissement prévu à l'Article 32.

Durant la première année du Contrat, la Régie pourra imposer un cadre de rapport annuel comprenant les éléments évoqués ci-dessous. Dans ce cas, le Titulaire devra se conformer au cadre remis pour l'ensemble de ces rapports annuels.

Le Titulaire doit respecter les principes comptables d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes retenues pour l'élaboration de chacune de ses parties, tout en permettant la comparaison entre l'année en cours et les précédentes.

Toutes les pièces justificatives des éléments de ce rapport sont tenues par le Titulaire à la disposition de la Régie dans le cadre de son droit de contrôle. La non-production de ce rapport constitue une faute contractuelle et entraîne le paiement de pénalités, comme prévu à l'Article 35.

ARTICLE 36 CAUTION

A la notification du Contrat et dans tous les cas avant l'entrée dans les lieux, le Titulaire constitue un cautionnement, versé sur le compte référencé à l'article 27, correspondant à 2 mois de redevance de la part fixe. Les dépenses qu'entraîneraient les mesures prises aux frais du Titulaire, en exécution du présent Contrat, pourront être prélevées sur ce cautionnement.

Toutes les fois qu'une somme quelconque est prélevée sur le cautionnement, le Titulaire doit le compléter à nouveau dans un délai de quinze jours à dater de la mise en demeure qui lui est adressée à cet effet. Le cautionnement est restitué au Titulaire en fin de Contrat sauf si l'entièreté des sommes dues à la Régie n'est pas payée.

ARTICLE 37 PRINCIPE GÉNÉRAL DE CONTRÔLE

La Régie a accès à tout moment au périmètre du Lot, sous réserve que cela ne gêne pas l'exploitation courante du Lot. La Régie se réserve le droit de vérifier la comptabilité du Titulaire se rapportant à la gestion du service à tout moment.

ARTICLE 38 LISTE DES ANNEXES

Sont annexés à la présente convention avec valeur contractuelle :

- Annexe 1 – Description des lots
- Annexe 2 – Cahier des prescriptions techniques et architecturales
- Annexe 3 – État des lieux
- Annexe 4 – Projet de valorisation du domaine public
- Annexe 5 – Coordonnées bancaires de la Régie du Port de Sainte Marie

Pour le Titulaire,

Pour la Régie du Port de Sainte Marie,

Nom de la société Titulaire :

Le Président du Conseil d'Administration,
M. Didier GOPAL

Date :

Signature

ANNEXE 1 DESCRIPTION DES LOTS

Fichier annexé à la convention

ANNEXE 2 CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ET ARCHITECTURALES

Fichier annexé à la convention

ANNEXE 3 ÉTAT DES LIEUX

Fichier annexé à la convention

ANNEXE 4 PROJET DE VALORISATION DU DOMAINE PUBLIC

Fichier annexé à la convention

ANNEXE 5 COORDONNÉES BANCAIRES DE LA RÉGIE DU PORT DE SAINTE MARIE

Fichier annexé à la convention