



CONTRAT D'OCCUPATION

**DE PLAN D'EAU A DES FINS COMMERCIALES
VIEUX-PORT DE MARSEILLE
MISE EN CONCURRENCE n°1**

Lot n°

SOMMAIRE

TITRE PREMIER - DISPOSITIONS GENERALES	3
ARTICLE 1 : OBJET DU CONTRAT	3
ARTICLE 2 : DUREE DU CONTRAT	3
ARTICLE 3 : CARACTERE INTUITUPERSONAE DE L'AUTORISATION	3
TITRE SECOND - DROITS ET OBLIGATIONS DU BENEFIC IAIRE	4
ARTICLE 4 : ACTIVITES AUTORSEES	4
Article 4.1 : NATURE DE L'ACTIVITE AUTORISEE	4
Article 4.2 : OBLIGATIONS LIEES AL'ACTIVITE	4
Article 4.3 : OBLIGATION DE DECLARER TOUT CHANGEMENT DE SITUATION	4
Article 4.4 : NON APPLICATION DES REGLES RELATIVES AUX BAUX COMMERCIAUX	4
ARTICLE 5 : DEPLACEMENTS POUR MOTIF D'INTERET GENERAL	5
ARTICLE 6 : DISPOSITIONS A RESPECTER	5
ARTICLE 7 : RESPONSABILITE ET ASSURANCES	5
Article 7.1 : RESPONSABILITES	5
Article 7.2 : ASSURANCES	5
TITRE TROISIEME : DROITS ET OBLIGATIONS	6
ARTICLE 8 : OBLIGATION DU CNTL	6
Article 8.1 : OBLIGATION DE MISE A DISPOSITION	6
Article 8.2 : LIVRAISON D'EAU ET D'ENERGIE ELECTRIQUE	6
Article 8.3 : SURVEILLANCE DES INSTALLATIONS PORTUAIRES	6
ARTICLE 9 : MODIFICATIONS UNILATERALES	6
ARTICLE 10 : DROIT DE CONTROLE DU CNTL	6
TITRE QUATRIEME - DISPOSITIONS FINANCIERES	6
ARTICLE 11 : REDEVANCE D'OCCUPATION	6
TITRE CINQUIEME - FIN DU CONTRAT	7
ARTICLE 12 : RESILIATION DE PLEIN DROIT	7
ARTICLE 13 : NON RESPECT DES DISPOSITIONS CONTRACTUELLES PAR LE BENEFICIAIRE	7
ARTICLE 14 : RESILIATION POUR MOTIF D'INTERET GENERAL	7
ARTICLE 15 : RESILIATION A L'INITIATIVE DU BENEFICIAIRE	7
TITRE SIXIEME - DISPOSITIONS FINALES	8
ARTICLE 16 : ELECTION DE DOMICILE	8
ARTICLE 17 : CONTESTATION ET TRIBUNAL COMPETENT	8

Entre le CERCLE NAUTIQUE ET TOURISTIQUE DU LACYDON, CNTL, représenté par son Président en exercice, Monsieur Michel GRAVELEAU,

D'une part et,

.....

.....

Désigné par le terme « Le Bénéficiaire »,

D'autre part.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

TITRE PREMIER DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : OBJET DU CONTRAT

Le Bénéficiaire est autorisé à occuper la parcelle de plan d'eau sur le Vieux Port de Marseille panne de la Criée et localisée en couleur sur le plan annexé au présent contrat, lot n°..

Les caractéristiques de la parcelle de plan d'eau mise à la disposition du Bénéficiaire s'établissent comme suit :

Lot n°.. du plan ci-annexé, de X m de longueur de panne et de Y m² de superficie de plan d'eau

Le bénéficiaire pourra faire stationner tout navire sur deux ou plusieurs places mitoyennes sans dépasser la surface de la parcelle ni la longueur autorisée, qui est de 12.99m de longueur hors tout de navire.

Pendant la durée de l'occupation autorisée, le Bénéficiaire dispose de cette parcelle aux clauses et conditions du présent contrat.

La présente autorisation n'est pas constitutive de droit réel.

ARTICLE 2 : DUREE DU CONTRAT

L'autorisation est consentie à titre précaire et révocable pour une durée de 5 ans à compter du 1er septembre 2019.

ARTICLE 3 : CARACTERE INTUITU PERSONAE DE L'AUTORISATION

L'autorisation est accordée à titre personnel et ne peut être cédée ou transmise.

Tout prêt, même gratuit de l'emplacement est interdit.

Lorsque le bénéficiaire est une société, toute modification dans le capital de ladite société entraînant un changement de majorité, comme tout changement dans ses organes de direction devra recevoir l'agrément du CNTL.

Celui-ci devra être sollicité, préalablement à la cession de parts ou actions, ou au changement projeté par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au CNTL en indiquant le nom ou la dénomination du repreneur ou nouveau dirigeant, l'adresse de son siège social, son curriculum vitae et toutes informations utiles.

Le CNTL disposera d'un délai de deux mois, à compter de la réception de la lettre recommandée pour agréer ou non la modification.

Si l'agrément est accordé, le bénéficiaire disposera d'un délai de quatre mois pour réaliser l'opération projetée. Il en informera le CNTL.

Toute opération (changement de majorité, changement dans la direction) réalisée sans respecter la procédure visée ci-dessus entraînera la résiliation de la présente convention.

TITRE SECOND DROITS ET OBLIGATIONS DU BENEFICIAIRE

ARTICLE 4 : ACTIVITES AUTORISEES

Article 4.1 : NATURE DE L'ACTIVITE AUTORISEE

Cette mise à disposition est accordée pour l'exercice des activités commerciales ci-après.

4.1.1 Catégorie d'activité : vente et/ou location de navires de plaisance avec ou sans skipper ; réparation et entretien de navires ou d'infrastructures portuaires ; plongée ; vente et entretien de matériels et accessoires pour la plaisance.

4.1.2 Détail des activités :

[Détail des activités à remplir par le candidat. Attention, le candidat ne peut sortir du cadre imposé au 4-1 au risque de voir son offre refusée pour non-conformité]

.....

.....
Dans le cas d'une activité de vente de navire, un emplacement pourra être mis par le Bénéficiaire à la disposition de l'acquéreur du navire pour lui permettre de rechercher une place, sans que la durée de cette mise à disposition puisse excéder six (6) mois.

Dans le cadre d'une activité de location de navires de plaisance avec ou sans skipper, le bénéficiaire pourra faire stationner tout navire ne lui appartenant pas mais dont la gestion effective lui est confiée à titre exclusif, ce dont il devra justifier à première demande du CNTL

Conformément aux éléments de la candidature qui sont joints à la présente convention, le Bénéficiaire n'est pas autorisé à exercer sur la parcelle affectée des activités autres que celles indiquées ci-dessus. Le transport commercial de passagers pour la visite des calanques, comme la location de navires pour des nuitées à bord sont expressément interdits.

Article 4.2 OBLIGATIONS LIEES A L'ACTIVITE

Le Bénéficiaire devra présenter toutes les garanties sur le plan des pratiques environnementales et agir conformément aux bonnes pratiques : gestion des déchets de bateaux, élimination des déchets d'hydrocarbure.

Le Bénéficiaire devra s'assurer d'obtenir toute autorisation susceptible d'être exigée dans le cadre des lois et règlements en vigueur nécessaires à l'exercice de son activité.

Le Bénéficiaire a l'obligation de limiter les nuisances sonores et environnementales liées à son activité.

Article 4.3 : OBLIGATION DE DECLARER TOUT CHANGEMENT DE SITUATION ET ABSENCE

Le Bénéficiaire doit signaler au CNTL toute absence supérieure à 72 heures. Le CNTL se réserve le droit de mettre à la disposition d'autres usagers tout poste inoccupé depuis plus de 72 heures.

Le Bénéficiaire s'engage à déclarer immédiatement au CNTL toutes les modifications concernant les indications fournies par lui en vue de l'établissement du présent contrat.

ARTICLE 4.4 : NON APPLICATION DES REGLES RELATIVES AUX BAUX COMMERCIAUX

La présente convention ayant pour objet d'autoriser le Bénéficiaire à occuper des dépendances appartenant au domaine public portuaire, dont le CNTL assure la gestion, le Bénéficiaire reconnaît être dûment informé qu'il ne pourra, en aucune circonstance, se prévaloir des dispositions législatives et réglementaires régissant les baux à loyers d'immeubles ou de locaux à usage commercial ou industriel.

ARTICLE 5 : DEPLACEMENTS POUR MOTIF D'INTERET GENERAL

1- Pour motif d'intérêt général, ou pour nécessité de service, il pourra être demandé au Bénéficiaire de libérer la parcelle objet du présent contrat, avec un préavis de 15 jours. Il sera proposé une solution de remplacement au Bénéficiaire.

2- A l'issue de ce délai, si le bateau n'a pas été déplacé, le CNTL pourra prendre l'initiative de le déplacer aux frais et risques de l'occupant.

Les frais de déplacement seront à la charge du Bénéficiaire.

Les nouveaux mouillages et leur installation seront à la charge du CNTL.

ARTICLE 6 : DISPOSITIONS A RESPECTER

Dès lors que le présent contrat régit l'occupation du domaine public maritime, le Bénéficiaire doit respecter l'ensemble de la réglementation et des principes en vigueur concernant ledit domaine et notamment les dispositions :

- du Règlement Particulier de Police des ports de plaisance,
- du Code des Transports,
- du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,
- du présent contrat.

La présente autorisation ne saurait avoir pour objet, ni pour effet, de suppléer ou de donner droit à toutes autres autorisations requises, notamment en matière d'urbanisme, de bruit, d'hygiène et de sécurité, et au régime desquelles le Bénéficiaire devra se conformer.

ARTICLE 7 : RESPONSABILITE ET ASSURANCES

Article 7.1 : RESPONSABILITES :

Il est expressément convenu qu'au cours dudit contrat, le Bénéficiaire assume notamment la responsabilité civile de son propre fait et du fait de ses activités conformément aux articles 1382 à 1384 du Code civil des dommages causés aux tiers ainsi qu'aux ouvrages et installations portuaires.

Article 7.2 : ASSURANCES

Le Bénéficiaire du contrat est tenu de souscrire, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, une assurance le garantissant au moins pour la responsabilité civile et tous risques spéciaux liés à ses activités, pour la responsabilité civile du fait des biens meubles et immeubles qui lui sont confiés.

Les bateaux stationnés sur la parcelle objet de la présente convention devront, sous la responsabilité du Bénéficiaire, avoir souscrit auprès d'une compagnie notoirement solvable, une assurance les garantissant de leur responsabilité civile, et couvrant les frais de renflouement et d'enlèvement de l'épave, pour un montant au moins égal à 1,5 millions d'euros.

Le Bénéficiaire est responsable des dommages occasionnés du fait du défaut ou du mauvais entretien de la partie textile de la chaîne fille.

La responsabilité du CNTL ne peut être recherchée ni pour les vols ou déprédation (dégradation du bateau, des chromes, batteries, appareillages électriques, moteurs, vernis de l'accastillage et de tout accessoire d'armement, vols d'objets et équipements se trouvant à bord...) ni en cas de rupture d'amarres, lesquelles doivent être de section suffisante et correctement protégées par l'usager contre l'usure.

Le Bénéficiaire déclare être assuré par une compagnie notoirement solvable contre les risques indiqués ci-dessus et remet au CNTL une attestation d'assurance en cours de validité justifiant que sa responsabilité est couverte pour lesdits risques dans les dix jours suivants la prise d'effet du contrat.

Le Bénéficiaire est tenu, à chaque échéance, de justifier du paiement régulier des primes d'assurances et de communiquer au CNTL toute modification des garanties souscrites.

En cas de non production des attestations d'assurance ci-dessus énumérées, la présente convention sera résiliée un mois après une mise en demeure infructueuse.

TITRE TROISIEME DROITS ET OBLIGATIONS DU CNTL

ARTICLE 8 : OBLIGATION DU CNTL

Article 8.1 : OBLIGATION DE MISE A DISPOSITION

Le CNTL met à disposition du Bénéficiaire le plan d'eau défini à l'article 1^{er} ci-avant et dont le plan est annexé au présent contrat.

Le CNTL met à disposition du Bénéficiaire les biens et équipements suivants : ponton d'accès au plan d'eau, équipement de distribution de fluides (borne eau et électricité jusqu'à 63A).

Article 8.2 : LIVRAISON D'EAU ET D'ENERGIE ELECTRIQUE

Le CNTL livre au Bénéficiaire l'eau et l'énergie électrique nécessaires à son activité.

Article 8.3 : SURVEILLANCE DES INSTALLATIONS PORTUAIRES

Le CNTL assure la surveillance des installations portuaires.

ARTICLE 9 : MODIFICATIONS UNILATERALES

Pour des motifs d'intérêt général, le CNTL pourra modifier cette autorisation sans que le Bénéficiaire ne puisse prétendre à aucune indemnité.

ARTICLE 10 : DROIT DE CONTROLE DU CNTL

Le CNTL peut à tout moment s'assurer du respect par le Bénéficiaire de ses obligations telles que définies aux présentes.

A cet effet, ses agents accrédités auront librement accès, à tout moment aux parcelles et installations confiées au Bénéficiaire.

A première réquisition du CNTL, le Bénéficiaire devra justifier de la souscription régulière des assurances prévues ci-dessus par le présent contrat et du paiement des primes y afférentes.

TITRE QUATRIEME DISPOSITIONS FINANCIERES

ARTICLE 11 : REDEVANCE D'OCCUPATION

L'occupation de la parcelle donne lieu au paiement d'une redevance.

Cette redevance est de 63 € par m² de surface de plan d'eau mis à disposition, pour la période du 1/09/2019 au 31/08/2020.

Révision

Le montant de la redevance sera révisé avec le dernier indice ICHTE connu le jour de l'émission de la facture par le soumettant au plus tard le 30 septembre pour l'année ayant débutée le 1^{er} septembre, selon la formule suivante :

$$Ln = Lo (ICHTE/ICHTEo)$$

Avec

Ln = Redevance révisée

Lo = Redevance d'origine

ICHTE = Indice INSEE des « Salaires et charges - Tous salariés - Eau, assainissement, déchets, dépollution (NAF rév. 2 section E) »

ICHTEo = Base 100 en décembre 2008 – valeur decembre 2018 = 113,60

TITRE CINQUIEME FIN DU CONTRAT

ARTICLE 12 : RESILIATION DE PLEIN DROIT

Le présent contrat sera de plein droit résilié dans les cas ci-après énumérés :

- au cas où le Bénéficiaire ne serait plus titulaire des autorisations pouvant être exigées par les lois et règlements en vigueur pour exercer les activités définies à l'article 4 ci-avant ;
- en cas de dissolution de la personne morale du Bénéficiaire ;
- en cas de condamnation pénale devenue définitive mettant le Bénéficiaire dans l'impossibilité de poursuivre l'exécution de ses activités ;
- en cas de mise en liquidation judiciaire du Bénéficiaire ;
- en cas de changement d'activité dans les lieux mis à disposition, sauf obtention de l'autorisation expresse et préalable du CNTL ;
- sous location de l'emplacement en tout ou en partie ;
- en cas de non-respect, par le Bénéficiaire, de l'une des dispositions contractuelles dans les conditions de l'article 13.

La résiliation prononcée dans les cas ci-dessus énumérés n'ouvrira droit au paiement d'aucune indemnité. Les redevances payées d'avance par le Bénéficiaire resteront acquises au CNTL, sans préjudice du droit pour cette dernière, de poursuivre le recouvrement de toutes les sommes lui restant dues à cette date.

ARTICLE 13 : NON RESPECT DES DISPOSITIONS CONTRACTUELLES PAR LE BENEFICIAIRE

Le présent contrat pourra être résilié de plein droit, aux torts et risques du Bénéficiaire, après mise en demeure notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception ou notifiée contre récépissé, et restée sans effet dans un délai qui ne saurait, sauf urgence dûment motivée, être inférieur à 1 mois, en cas de non-respect par le Bénéficiaire de l'une des dispositions contractuelles, et notamment en cas de :

- non-paiement des redevances stipulées dans le présent contrat ;
- cession partielle ou totale du bénéfice du présent contrat ;
- modification de l'intuitu personae de l'occupant sans agrément du CNTL,
- non-usage des parcelles pendant une durée consécutive de trois mois, des installations et dépendances mises à disposition.

La résiliation prononcée aux torts du Bénéficiaire n'ouvrira droit au paiement d'aucune indemnité. Les redevances payées d'avance par le Bénéficiaire resteront acquises au CNTL, sans préjudice du droit pour cette dernière de poursuivre le recouvrement de toutes sommes lui restant dues à cette date.

ARTICLE 14 : RESILIATION POUR MOTIF D'INTERET GENERAL

Le CNTL pourra, à tout moment, prononcer la résiliation du présent contrat pour motif d'intérêt général, sans que le bénéficiaire ne puisse se prévaloir d'aucun droit acquis au maintien de la présente Autorisation d'Occupation du Domaine public.

Sauf circonstances particulières, le CNTL s'engage à en informer le Bénéficiaire par lettre recommandée avec accusé de réception ou remis au Bénéficiaire contre récépissé en respectant un préavis de six mois.

En pareille hypothèse, le Bénéficiaire ne pourra prétendre qu'au remboursement de la redevance payée d'avance.

ARTICLE 15 : RESILIATION A L'INITIATIVE DU BENEFICIAIRE

Le Bénéficiaire peut à tout moment, et moyennant un préavis minimum de trois mois, décider de renoncer définitivement au bénéfice du présent contrat.

La décision du Bénéficiaire devra être notifiée au CNTL par lettre recommandée avec accusé de réception.

La résiliation prononcée à la demande du Bénéficiaire n'ouvrira droit à aucune indemnité.
Les redevances payées d'avance par le Bénéficiaire resteront acquises au CNTL, sans préjudice du droit pour ce dernier de poursuivre le recouvrement de toutes sommes lui restant dues à cette date.

HYPOTHESE DE RECONNAISSANCE D'UN FONDS DE COMMERCE

Conformément à l'article L2124-32-1 du CG3P, le Bénéficiaire qui entend se prévaloir de l'existence d'un fonds de commerce sur les parcelles occupées en vertu de la présente convention, pourra saisir le CNTL d'une demande de reconnaissance de fonds de commerce.

Si le CNTL constate que les éléments constitutifs du fonds de commerce, notamment l'existence d'une clientèle propre, sont effectivement réunis, il pourra être sollicité à l'occasion d'un projet de cession dudit fonds au profit d'un éventuel acquéreur, dans les conditions posées par l'article L2124-33 du CG3P.

De même, par dérogation à l'alinéa 1er de l'article 3 de la présente convention, la reconnaissance d'un tel fonds de commerce est susceptible d'entraîner la transmission du présent titre à un successeur, en cas de décès de l'occupant, personne physique exploitant ledit fonds, et ce dans les conditions posées par l'article L2124-34 du CG3P.

TITRE SIXIEME DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 16 : ELECTION DE DOMICILE

Les parties font élection de domicile pour le CNTL, Quai Marcel Pagnol (13007) Marseille et pour le Bénéficiaire à l'adresse mentionnée au début du présent contrat d'occupation.

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, le Bénéficiaire est tenu d'élire domicile dans le ressort de la Métropole.

Toute notification, signification sera valablement faite à l'adresse déclarée par le Bénéficiaire, à la date de signature du présent contrat, telle qu'exprimée en tête du contrat.

Le Bénéficiaire doit sans délai porter à la connaissance du CNTL, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par la remise contre récépissé, tout changement de domicile.

A défaut, toute notification ou signification faite au dernier domicile connu sera réputée valablement faite et fera de plein droit courir les délais impartis au Bénéficiaire.

ARTICLE 17 : CONTESTATION ET TRIBUNAL COMPETENT

Les contestations susceptibles de s'élever quant à l'interprétation ou l'exécution du présent contrat seront de la compétence exclusive du Tribunal Administratif de Marseille. Préalablement à toute action contentieuse, le Bénéficiaire devra former un recours préalable devant le CNTL.

Le silence gardé par le CNTL, pendant plus de deux mois, sur le recours préalable du Bénéficiaire, vaudra décision implicite de rejet.

Fait à Marseille, le.....

« Lu et approuvé »
Le Bénéficiaire

Le Président du CNTL
Michel GRAVELEAU