



CONTRAT D'OCCUPATION DE TERRE-PLEIN

A DES FINS COMMERCIALES

PORT DE PLAISANCE DE

MISE EN CONCURRENCE N°2- LOT n°26.

Entre la METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE, représentée par sa Présidente en exercice, Madame Martine VASSAL,
D'une part,

Et,

.....
.....

Désigné par le terme « le Bénéficiaire »,

D'autre part.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

TITRE PREMIER DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : OBJET DU CONTRAT

Le Bénéficiaire est autorisé à occuper les parcelles de terre-plein lot N°26 sur le plan annexé au présent contrat.

Ces parcelles sont situées sur la droite à l'entrée du port de la Pointe Rouge sur l'espace dénommé « espace Voiles légères »

Les caractéristiques s'établissent comme suit :

- 96 m2 de surface bâtie
- 422 m2 de surface non bâtie,

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

Le contrat est conclu à titre précaire et révocable pour une durée de 5 ans à compter du 1^{er} janvier 2020.

ARTICLE 3 : CARACTERE INTUITU PERSONAE DE L'AUTORISATION

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

L'emplacement faisant l'objet du contrat ne peut être ni cédé ni sous-loué, ni même prêté gratuitement, en tout ou partie, à un tiers.

L'OCCUPANT a notamment l'obligation d'informer préalablement pour agrément exprès de la METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE, par lettre recommandée avec accusé de réception de toute modification dans la composition et/ou la répartition du capital de la société, ainsi qu'en cas de cession, transmission, nantissements de parts de société.

De la même manière, tout changement dans le Conseil d'Administration ou les statuts de la société devra être porté à la connaissance de la METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE pour agrément.

Ces changements pouvant avoir un effet sur l'intuitu personae du contrat, la Métropole dispose d'un délai de 2 mois à compter de la réception de la demande par lettre RAR pour informer l'occupant de son agrément à continuer l'exécution du contrat avec ses nouvelles conditions.

Le silence gardé par METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE au-delà de ce délai vaut refus implicite de l'agrément.

TITRE SECOND DROITS ET OBLIGATIONS DU BENEFICIAIRE

ARTICLE 4 : ACTIVITES AUTORISEES

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

Article 4.1 : NATURE et DETAIL DE L'ACTIVITE AUTORISEE

4-1-1 : Catégorie d'activité autorisée :

« Nautisme et 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]

.....
.....
.....

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.

Il est précisé que ce lieu ne doit en aucun cas, devenir un lieu de divertissement nocturne ou d'hôtellerie à bord des bateaux.

Activité dans le Parc National des Calanques : OUI NON

Si l'armateur, occupant du présent plan d'eau, exerce dans le Parc National des Calanques, il est ici précisé que son bateau/ses bateaux ont reçu l'agrément du Parc National des Calanques (PNC) suivant arrêté n°..... du

.....

Article 4.2 OBLIGATIONS LIEES A L'ACTIVITE

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

Le Bénéficiaire doit s'assurer d'obtenir toute autorisation et/ou toute souscription des déclarations susceptibles d'être exigées dans le cadre des lois et règlements en vigueur nécessaires à l'exercice de son activité et à l'installation de matériel prévue ci-après.

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

Les démarches auprès des services de sécurité devront être menées concernant l'accessibilité du public depuis le quai.

Article 4.3 AFFECTATION DES CONSTRUCTIONS

Le Bénéficiaire du contrat s'engage à respecter la destination des immeubles édifiés ou qui seront édifiés par lui pendant toute la durée du contrat ainsi que l'affectation du terrain et des constructions telles que prévues au contrat et à un éventuel permis de construire.

Article 4.4 OBLIGATION DE DECLARER TOUT CHANGEMENT DE SITUATION ET ABSENCE

Le Bénéficiaire doit signaler, à la Capitainerie, toute absence supérieure à 72 heures. La METROPOLE 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 à la METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE toutes les modifications concernant les indications fournies par lui en vue de l'établissement du présent contrat ainsi que toutes modifications liées à l'éventuel contrat d'affrètement conclu avec le propriétaire du bateau.

Article 4.5 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 la METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE 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, la localisation de la parcelle et/ou les installations définies à l'article 1 du présent contrat pourront être déplacées dans un délai de 15 jours après mise en demeure adressée par la Métropole Aix-Marseille-Provence.
- 2- Pour nécessité de service, la localisation de la parcelle du présent contrat pourra être déplacée dans un délai de 15 jours. A l'issue de ce délai, si le bateau n'a pas été déplacé, la capitainerie pourra prendre l'initiative de le déplacer aux frais et risques de l'occupant. La Métropole Aix-Marseille-Provence se réserve le droit de modifier ou de disposer temporairement de l'emplacement attribué par retrait du bateau vers un autre port afin de permettre le déroulement de manifestations temporaires ou occasionnelles (salons nautiques, évènements sportifs ou culturels...).

Les frais de déplacement seront à la charge du Bénéficiaire.

Les nouveaux mouillages et leur installation seront à la charge de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

ARTICLE 6 : DISPOSITIONS A RESPECTER

Le Bénéficiaire respecte les lois et règlements en vigueur relatifs à l'exercice de son activité (Ordre public, Hygiène, sécurité, Droit du travail, droit de l'environnement ...).

Pendant la durée du contrat, le Bénéficiaire disposera de la parcelle et des constructions conformément aux dispositions :

- du Règlement Particulier de Police des Ports de plaisance,
- du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,
- du Code des transports,

- 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 : Contrôles et vérifications réglementaires DES INSTALLATIONS CONFIEES AU BENEFICIAIRE

Le Bénéficiaire finance et exécute les contrôles et vérifications réglementaires effectuées par un bureau de contrôle agréé applicable aux ouvrages délégués et à l'exercice de son activité.

Le Bénéficiaire s'engage à transmettre à la METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE les documents certifiés conformes attestant de ces contrôles avant le 31 décembre de chaque année.

Un contrôle technique de toutes les installations électriques du bâtiment concerné doit être réalisé par le Bénéficiaire dès la notification de la convention d'occupation et une copie devra être adressée à la Métropole Aix-Marseille-Provence.

A la suite de ce contrôle, si des travaux sont nécessaires, ils devront être réalisés dans les six mois de la notification de ladite convention, à défaut elle sera résiliée. Les justificatifs des travaux réalisés devront être communiqués.

ARTICLE 8 : INSTALLATIONS- EQUIPEMENTS

Article 8.1 : ENUMERATION DES INSTALLATIONS

INSTALLATIONS A REALISER PAR LE BENEFICIAIRE

Le Bénéficiaire est autorisé à établir, pour leurs besoins propres, sur la parcelle désignée dans l'article 1^{er} ci-avant, les ouvrages, installations et équipements ci-après désignées :

.....

Le Bénéficiaire est tenu de réaliser les installations visées ci-dessus dans le respect des normes et prescriptions techniques en vigueur.

INSTALLATIONS EXISTANTES :

-

Pendant la durée du présent contrat, l'installation de tout équipement non prévu par le présent contrat fera l'objet d'une demande écrite du bénéficiaire qui devra requérir l'accord préalable de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Article 8.2 : COMMUNICATION RELATIVE AUX INTALLATIONS

Le Bénéficiaire s'engage à transmettre à la Métropole Aix-Marseille-Provence les factures acquittées relatives aux installations énumérées article 8.1 du présent contrat.

Le Bénéficiaire s'engage également à transmettre à la Métropole le certificat de conformité relatif aux installations énumérées article 8.1 du présent contrat.

ARTICLE 9 : OBLIGATION DE RACCORDEMENT AUX RESEAUX

Dans l'hypothèse où la METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE ne met pas à disposition les ouvrages de liaison d'eau, d'énergie électrique et autres raccordements, le Bénéficiaire du contrat a la charge de faire raccorder ses installations aux divers réseaux d'énergie électrique, d'eau potable, d'eaux usées et de télécommunications. Il demandera l'autorisation de réaliser le raccordement à la METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE, puis il se rapprochera des services compétents pour faire effectuer ces raccordements à ses frais, notamment en ce qui concerne le branchement au tout à l'égout ou réseau d'assainissement.

ARTICLE 10 : CHARGES ET CONDITIONS AFFERENTES AUX CONSTRUCTIONS ET TERRAIN

Le Bénéficiaire du contrat devra prendre toutes les dispositions utiles lors de son installation afin que les ouvrages publics situés sur ou sous le terrain concerné puissent être visités ou réparés à tout moment par les services compétents.

Article 10.1 : ACCEPTATION ET ENTRETIEN DE L'EXISTANT

Article 10.1-1 : Acceptation des lieux en l'état

Le Bénéficiaire du contrat prendra la parcelle et les constructions concernées **en l'état** sans pouvoir exercer de recours contre la METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE pour quelque cause que ce soit et notamment pour mauvais état du sol ou du sous-sol ou vices même cachés.

Il est ici précisé qu'aucune installation même démontable ou légère ne doit être installée sur le toit du bâtiment. Cet espace ne doit en aucun cas devenir une zone de dépôt ou de stockage.

Tout dépôt pourra être enlevé sans avertissement, ni mise en demeure de la part de la Métropole Aix-Marseille-Provence et les frais seront supportés par le bénéficiaire de la parcelle concernée.

Article 10.1-2 : Obligation d'entretien

Le Bénéficiaire du contrat devra, pendant toute la durée du contrat d'occupation, conserver en bon état d'entretien et de propreté les constructions mises à disposition par la METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE.

Il assure également l'entretien de tous les aménagements qu'il y aura apportés.

Il effectue, à ses frais et sous sa responsabilité, l'entretien courant, à savoir la maintenance préventive et corrective des installations, équipements et constructions, ce qui inclut la levée des réserves mentionnées dans les rapports des bureaux de contrôle ainsi que les réparations de toutes natures, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code Civil et par l'usage ainsi que le remplacement de tous les éléments de la construction et de son aménagement au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

Article 10.1-3 : Obligation de mise en l'état

Au terme du présent contrat et quelle qu'en soit la cause, le Bénéficiaire devra remettre la parcelle et les constructions en état normal d'entretien et de propreté. A l'expiration du contrat, les parties cocontractantes procéderont à l'établissement d'un procès-verbal contradictoire attestant de l'état des constructions réalisées par le bénéficiaire du contrat.

A défaut de restitution des lieux (parcelle et constructions) en état normal, leur remise en état sera à la charge du Bénéficiaire.

En cas de négligence du Bénéficiaire, il peut être pourvu d'office, et à ses frais et risques, aux travaux d'entretien et de nettoyage jugés nécessaires par la Métropole.

Article 10.2 EDIFICATION DE CONSTRUCTION OU MODIFICATION DE L'EXISTANT

Article 10.2-1. Autorisation préalable à toute nouvelle construction :

Le contrat d'occupation définit la superficie et l'usage des constructions édifiées conformément aux plans et descriptifs annexés.

Pendant la durée du présent contrat d'occupation le Bénéficiaire pourra être autorisé pour ses besoins propres à réaliser de nouvelles constructions non prévues par le présent contrat.

Toute édification de nouvelles constructions non prévue par le présent contrat devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE.

Un avenant au présent contrat sera ensuite établi après l'achèvement desdites constructions.

Le Bénéficiaire du contrat s'oblige à poursuivre l'édification desdites constructions, jusqu'à leur complet achèvement ainsi que des éléments d'infrastructures ou d'équipements qui peuvent être nécessaires à la desserte et, d'une manière générale, à l'habitabilité de l'ensemble immobilier projeté.

Les constructions devront être édifiées conformément aux plans et descriptifs annexés éventuellement modifiés par les dispositions du permis de construire, aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et aux dispositions du cahier des prescriptions urbanistiques et architecturales.

Le Bénéficiaire du contrat devra prendre toutes les dispositions utiles pour n'apporter aucun trouble de quelque nature qu'il soit aux parcelles voisines, particulièrement en ce qui concerne les travaux de terrassement et de fondations. En cas de troubles, il en serait seul responsable sans que la METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE puisse être inquiétée à ce sujet.

Article 10.2-2. Délais d'exécution des travaux :

Le Bénéficiaire du contrat s'oblige à déposer une demande de permis de construire conforme aux plans et descriptifs annexés, dans les deux mois de la signature des présentes.

Le Bénéficiaire du contrat s'oblige à commencer les travaux au plus tard dans les trois mois de la délivrance du permis de construire et à les mener de telle manière que les constructions projetées et les éléments d'infrastructures et d'équipements soient totalement terminés dans le délai de 12 mois à compter de la délivrance du permis de construire.

En cas de retard dans le dépôt de la demande de permis de construire ou dans l'achèvement des constructions, comme en cas de retard dans le démarrage des travaux, par rapport aux dates ci-dessus prévues, il serait dû par le Bénéficiaire du contrat une astreinte dont le montant est fixé à 1/100^e de la redevance annuelle d'occupation par jour de retard excédant la date prévue.

Cette astreinte, qui sera due de plein droit et sans formalité quelconque à titre de clause pénale, sera réglée par le Bénéficiaire du contrat à la METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE mensuellement par acompte et à la première demande.

Les astreintes prévues en cas de démarrage des travaux seront restituées au Bénéficiaire du contrat si les délais d'achèvement prévus ci-dessus sont respectés.

Le versement de cette indemnité ne fera pas obstacle aux droits de la METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE d'exiger l'exécution des conditions de contrat ou de poursuivre sa résiliation.

Article 10.2-3. Détermination de l'achèvement :

L'obligation d'achever les constructions qui incombent au bénéficiaire, pour ce dernier une fois que les travaux sont terminés, celle de déposer dans le délai en vigueur la déclaration attestant l'achèvement et la conformité de la construction avec le permis de construire, le permis d'aménager ou la déclaration préalable. L'OCCUPANT s'engage sur la conformité des travaux quand il dépose ladite déclaration.

Cependant, nonobstant la date à laquelle ledit récépissé de la déclaration d'achèvement aura été délivré, il est expressément convenu entre la METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE et le Bénéficiaire du contrat que l'opération de construction projetée ne sera réputée achevée que lorsque auront été exécutés les ouvrages et que seront installés les éléments d'équipement de l'immeuble à construire.

La constatation de l'achèvement par la METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE et le Bénéficiaire du contrat, n'emportera par elle-même, ni la reconnaissance de la conformité aux prévisions, ni renonciation au droit de la METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE d'exiger la mise en conformité.

ARTICLE 11 : RESPONSABILITE ET ASSURANCES

ARTICLE 11.1 : 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.

Il assure la garde juridique de son immeuble et en sera responsable dans les termes de droit commun, conformément à l'article 1386 du Code Civil.

Le Bénéficiaire du contrat répondra de l'incendie des constructions édifiées quelle que soit la cause.

En cas de sinistre partiel, le Bénéficiaire du contrat sera tenu de procéder à la reconstruction de l'immeuble ou à la remise en état des parties endommagées ou à la reconstitution des fractions détruites.

En cas de sinistre total, les parties s'accorderont, s'il y a lieu, à reconstruction ou résiliation du contrat.

S'agissant des dommages causés aux installations du Bénéficiaire, la responsabilité de la METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE ne peut être engagée qu'en cas de faute de la METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE, le Bénéficiaire étant avisé qu'il doit se prémunir des précautions adéquates et sous sa responsabilité technique des sujétions inhérentes à l'occupation du domaine public maritime.

ARTICLE 11.2 : 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.

Dans l'une des hypothèses prévues à l'article 8.2 du présent contrat, le Bénéficiaire est tenu d'assurer dès le début des travaux et de maintenir assurées contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques, les constructions édifiées ou qu'il se propose d'édifier. Il devra également contracter une assurance couvrant la responsabilité civile, ainsi que tous dommages susceptible d'être causés au tiers.

Le Bénéficiaire déclare être assuré par une compagnie notoirement solvable Multirisques Professionnelle, contre les risques indiqués ci-dessus et remet à la METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE 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 à la METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE toute modification des garanties souscrites.

TITRE TROISIEME
DROITS ET OBLIGATIONS DE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE

ARTICLE 12 : OBLIGATION DE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE

Article 12.1 : OBLIGATION DE MISE A DISPOSITION

La METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE met à disposition du Bénéficiaire le terre-plein défini à l'article 1^{er} ci-avant.

Article 12.2 : Mise à disposition des ouvrages de livraison d'eau et d'énergie électrique

La METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE ne met pas à la disposition du bénéficiaire d'ouvrages de liaison d'eau et d'énergie électrique.

ARTICLE 13 : DROIT DE MODIFIER LES SURFACES

La METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE réalise des relevés géométriques des parcelles de terre-pleins situées sur le domaine public maritime, afin d'actualiser les surfaces mises à disposition des titulaires d'un contrat d'occupation du domaine public maritime.

Dans l'éventualité, où il serait nécessaire de corriger les surfaces indiquées à l'article 1 du présent contrat relatives à la parcelle de terre-plein, un avenant sera établi et signé par les parties signataires au présent contrat pour formaliser ces modifications éventuelles.

ARTICLE 14 : MODIFICATIONS UNILATERALES

La METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE pourra toujours modifier cette autorisation sans que le Bénéficiaire ne puisse prétendre à aucune indemnité, en particulier pour toute mesure justifiée par l'intérêt général.

ARTICLE 15 : DROIT DE CONTROLE DE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE

La METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE 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 ou réalisées par lui.

La METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE pourra à tout moment visiter la parcelle et les constructions afin, notamment, de s'assurer de l'exécution régulière des travaux d'entretien et de réparation.

A première réquisition de la METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE, le Bénéficiaire devra justifier :

- de la souscription régulière des assurances prévues ci-dessus par le présent contrat et du paiement des primes y afférentes

- de la souscription des déclarations fiscales lui incombant en vertu des lois et règlements en vigueur et du paiement régulier des impôts, taxes et redevances dont le Bénéficiaire est redevable, (impôts fonciers etc....).

TITRE QUATRIEME DISPOSITIONS FINANCIERES

ARTICLE 16 : REDEVANCE D'OCCUPATION

L'occupation de la parcelle donnera lieu au paiement d'une redevance annuelle conformément aux tarifs ci-dessous proposés dans l'offre du bénéficiaire et approuvés au moment de l'acceptation du contrat par les deux parties.

Le contrat d'occupation précise le caractère commercial de l'occupation.

Cette redevance comporte une part fixe forfaitaire et, éventuellement, une part variable, elle est calculée comme indiqué ci-après :

16-1 : Part fixe

Un montant par m² en euros HT est proposé par le Bénéficiaire pour chacune des surfaces, à savoir :

[à remplir par le candidat]

- Bâtie :€ HT / m²
- Non bâtie :€ HT / m²
- Plan d'eau :€ HT / m²

Formule appliquée pour le loyer annuel :

Le loyer annuel sera égal à L, avec :

[les surfaces indiquées dans la formule sont celles de l'article 2-3 du cahier des charges, à remplir et à calculer par le candidat]

$L = (\text{.....€ HT / m}^2 \text{ de surface non bâtie} \times \text{ m}^2 \text{ de surface non bâtie}) + (\text{.....€ HT / m}^2 \text{ de surface bâtie} \times \text{ m}^2 \text{ de surface bâtie}) + (\text{.....€ HT / m}^2 \text{ de surface de plan d'eau} \times \text{ m}^2 \text{ de surface de plan d'eau}).$

Soit : $L_0 = \text{.....€ HT par an}$

Le montant de la redevance sera révisé, avec le dernier indice connu le jour de l'émission de la facture par la Métropole, au plus tard au mois de juin, pour l'année suivante, selon la formule suivante.

$$L_n = L_0 \times (\text{ICHTE} / \text{ICHTE}_0)$$

Avec :

L_n = loyer pour l'année suivante
 L_0 = loyer 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 juin 2018 = 112,2

16-2 : Part variable :

[taux à remplir par le candidat]

Elle est fixée à% du chiffre d'affaires annuel hors taxe généré par l'exploitation du lot objet du présent contrat.

16-3 : règlement de la redevance d'occupation :

La redevance d'occupation est payée selon les modalités suivantes :

- La part fixe révisée est payable d'avance, annuellement, avant le 30 juin de chaque année sur la base du titre de recette émis par la Métropole.

La redevance est forfaitaire et annuelle (année civile) ; toutefois, en cas de notification du contrat après le 31 mars, elle sera calculée au prorata temporis. En cas de terme anticipé du contrat, elle sera due en intégralité par l'occupant sauf pour résiliation pour motif d'intérêt général, dans ce dernier cas, elle sera calculée au prorata temporis. Le paiement peut également être effectué par prélèvement automatique selon les conditions fixées par délibération idoine du conseil de METROPOLE. Dans ce cas, la révision fera l'objet d'une facturation séparée.

- La part variable est payable à terme échu, annuellement, au plus tard le 30 juin de l'année suivant l'exercice comptable du chiffre d'affaire utilisé pour le calcul. Le Bénéficiaire devra fournir à cette fin une attestation détaillée du chiffre d'affaire affecté au lot objet du présent contrat, délivrée par le Commissaire aux comptes (ou expert-comptable) de ladite société avant le 30 avril. La Métropole émettra alors un second titre de recette pour percevoir cette part variable.

ARTICLE 17 : REDEVANCE POUR SERVICE RENDU

Si la Métropole vient à mettre à disposition du Bénéficiaire la fourniture d'eau et/ou d'énergie électrique, le Bénéficiaire sera tenu, en sus du paiement des redevances prévues à l'article précédent, au paiement des factures correspondantes à cette mise à disposition et à la consommation qui en découle au prorata des mètres carrés de plan d'eau alimentés par les compteurs.

ARTICLE 18 : IMPOTS ET TAXES

Tous les impôts et taxes auxquels seraient ou pourraient être assujetties les parcelles et installations mises à disposition ou réalisées par le Bénéficiaire, sont à sa charge exclusive.

Le Bénéficiaire s'engage, pendant toute la durée du présent contrat à se conformer aux lois et règlements relatifs aux obligations fiscales lui incombant tant au titre des déclarations que du paiement des impôts, taxes et redevances auxquels ils pourraient être assujetti, (impôts fonciers etc....).

TITRE CINQUIEME FIN DU CONTRAT

ARTICLE 19 : 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 de METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE,
- en cas de changement d'affectation du terrain et des constructions mis à disposition, sauf obtention de l'autorisation préalable et expresse de METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE,
- sous-location à titre gracieux ou onéreux.

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 à la METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE, sans préjudice du droit pour cette dernière, de poursuivre le recouvrement de toutes les sommes lui restant dues à cette date.

ARTICLE 20 : RESILIATION AUX TORTS ET RISQUES DU BENEFICIAIRE

Faute par le Bénéficiaire de se conformer à l'une quelconque de ses obligations contractuelles, et notamment en cas de :

- non-paiement des redevances stipulées dans le présent contrat ;
- cession partielle ou totale du présent contrat ;
- modification de l'intuitu personae de l'occupant sans agrément de la Métropole,
- non-usage des parcelles pendant une durée de trois mois consécutifs, des installations et dépendances mises à disposition,
- en cas de perte de l'agrément du Parc National des Calanques.

Le présent contrat pourra être résilié aux torts et aux risques du Bénéficiaire après mise en demeure notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception ou notifié contre récépissé, et restée sans effet dans un délai qui ne saurait, sur urgence dûment motivée, être inférieur à 1 mois.

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 à la METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE, sans préjudice du droit pour cette dernière de poursuivre le recouvrement de toutes sommes lui restant dues à cette date.

ARTICLE 21 : RESILIATION POUR MOTIF D'INTERET GENERAL

La METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE 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.

La METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE s'engage à en informer le Bénéficiaire en respectant un préavis de six mois par lettre recommandée avec accusé de réception.

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

ARTICLE 22 : 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 à la METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise contre récépissé à la Direction des ports de la METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE. La résiliation prononcée à la demande du Bénéficiaire n'ouvrira droit à aucune indemnité.

Les redevances payées d'avance par le Bénéficiaire resteront acquises à la METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE, sans préjudice du droit pour cette dernière de poursuivre le recouvrement de toutes sommes lui restant dues à cette date.

ARTICLE 23 : SORT DES EMPLACEMENTS, CONSTRUCTIONS et installations

ARTICLE 23.1 SORT DES EMPLACEMENTS ET INSTALLATIONS

Au terme du présent contrat, et ce qu'elle qu'en soit la cause, la METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE conservera les installations et constructions réalisées par le Bénéficiaire, sans qu'il résulte droit à indemnité pour le Bénéficiaire.

Les dispositions de l'article 8.1 du présent contrat relatives à l'obligation de mise en l'état seront applicables.

ARTICLE 23.2 PROPRIETE DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS

Au terme du présent contrat, toutes les constructions mises à disposition par la METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE ou édifiées par le Bénéficiaire ainsi que tous les aménagements réalisés par ce dernier sur la parcelle, toutes les améliorations de quelque nature que ce soit, si la METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE a décidé de conserver, seront de plein droit la propriété de la personne publique, sans que cette accession ait besoin d'être constatée par un acte et sans qu'il en résulte un droit à indemnité pour le Bénéficiaire.

Tout travaux entrepris pendant la période couverte par la présente autorisation d'occuper est à la charge de l'occupant et ne donnera lieu à aucune indemnité de la part de la METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE.

ARTICLE 24 : JUSTIFICATION DU PAIEMENT DES SOMMES DUES PAR LE BENEFICIAIRE

En cas de résiliation et avant tout enlèvement de matériel ou de mobilier, le Bénéficiaire devra justifier, auprès de la METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE, du paiement de tous les impôts, taxes et redevances mis à sa charge.

ARTICLE 25 : HYPOTHESE DE RECONNAISSANCE D'UN FONDS DE COMMERCE

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

Si la Métropole constate que les éléments constitutifs du fonds de commerce, notamment l'existence d'une clientèle propre, sont effectivement réunis, elle pourra être sollicitée 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 1^{er} 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 26 : ELECTION DE DOMICILE

Les parties font élection de domicile pour la METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE, 58, Boulevard Charles Livon 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 METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE.

Toute notification ou 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 de la METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE, 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 27 : 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 la Métropole.

Le silence gardé par la Métropole Aix-Marseille-Provence, pendant plus de deux mois, sur le recours préalable du Bénéficiaire, vaudra décision implicite de rejet.

Fait à Marseille, le

La Présidente

Lu et approuvé

Madame Martine VASSAL

Le Bénéficiaire