



CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE NON CONSTITUTIVE DE DROIT REEL

N° COT : CC 2024-XX
Bénéficiaire : XX
Objet : Bureau hangar d'Afrique – Chaussée de l'Arques – 76200 Dieppe

Entre :

La **REGIE DIEPPOISE DES ACTIVITES PORTUAIRES**, Etablissement public local à caractère industriel et commercial, identifié au RCS de DIEPPE sous le numéro SIREN 850 202 037, sise 1 quai du Tonkin, 76201 DIEPPE CEDEX, représentée par son Directeur, monsieur Laurent DAMAMME, en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n°33-2023 en date du 05 octobre 2023,

Ci-après désignée par les termes « la Régie »

D'une part,

Et :

XX, sise XX Code postal, Ville, identifié au RCS de DIEPPE sous le numéro SIRET XX, représentée par XX, agissant en sa qualité de XX ayant tous pouvoirs à cet effet, notamment à l'effet des présentes.

Ci-après désigné par les termes « le bénéficiaire »

D'autre part,

Vu les articles L. 2122-1 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CGPPP) ;

Vu la délibération n° 40-2023 du 20 décembre 2023 relative à la tarification 2024 du port de Dieppe modifiée par délibération n°8-2024 du 13 février 2024 et par délibération n°16-2024 du 21 juin 2024 ;

Vu les tarifs en vigueur ;

Préalablement, il est exposé ce qui suit :

XX

La mise à disposition des locaux est régie par la conclusion d'une convention d'occupation temporaire non constitutive de droits réels précaire et révocable.

Article 1er : Objet et désignation du bien mis à disposition

L'objet du présent contrat est d'autoriser le bénéficiaire à occuper sur le domaine public portuaire de Dieppe et dans les conditions définies par la présente :

- **Bureau hangar d'Afrique, chaussée de l'Arques, 76200 Dieppe (*plan annexé à la présente convention*)**, les surfaces suivantes :

A titre de condition essentielle et déterminante, il est entendu qu'aucune mission n'est confiée au bénéficiaire.

Article 2 : Caractère de la convention

La présente convention est consentie à titre strictement personnel au bénéficiaire, exclusivement pour les besoins de son activité. Il s'engage à l'occuper et à l'utiliser lui-même et selon les conditions définies dans la présente convention.

Le bénéficiaire ne pourra, sans solliciter et obtenir un accord écrit préalable de la Régie, transférer à un tiers l'occupation de tout ou partie des installations objet de la présente convention. L'accord écrit, s'il est donné, définira les modalités de transfert et les conséquences sur le montant de la redevance.

Le bénéficiaire du transfert de la convention devra se conformer aux conditions particulières définies aux articles suivants de la présente convention.

Par ailleurs, l'occupant ne pourra ni prêter, ni sous-louer, en tout ou en partie, les locaux et équipements mis à sa disposition, sous aucun prétexte, même provisoirement ou à titre gracieux. De la même façon, l'occupant ne pourra céder, en totalité ou en partie, les droits qu'il tient de la présente convention.

Article 3 – Etat des lieux

Préalablement à la mise à disposition des lieux objet de la convention, un état des lieux contradictoire est réalisé par la Régie en présence du bénéficiaire. Cet état des lieux fera l'objet d'un procès-verbal de mise à disposition, lequel sera annexé à la présente convention.

Le bénéficiaire s'engage à prendre les emprises désignées dans la convention d'occupation temporaire, dans l'état où elles se trouvent pendant toute la durée de l'occupation, sans pouvoir exiger de la Régie aucun travail de finition, de modification, de remise en état ou de réparation autres que ceux concernant le clos et le couvert, tels que définis à l'article 606 du Code Civil et par les textes législatifs et réglementaires en vigueur.

Un plan annexé à la convention définit les périmètres et surfaces des lieux mis à la disposition du bénéficiaire. En dehors de ce périmètre, l'occupation est illégale et fera l'objet d'une contravention de grande voirie.

Le bénéficiaire devra laisser les biens mis à disposition et leurs abords en bon état d'entretien et de réparation, la Régie se réservant le droit de faire exécuter par une entreprise de son choix, aux frais et risques du bénéficiaire, les travaux nécessaires au rétablissement de tout ou partie des biens dans leur état initial.

Un état des lieux de sortie, de nouveau contradictoire, sera alors réalisé et fera l'objet d'un procès-verbal.



Article 4 – Informations de la Régie

En cours d'exécution de la présente convention, toute modification importante des conditions d'exploitation du bien mis à disposition du bénéficiaire devra être notifiée à la Régie sans délai et devra faire l'objet d'une validation de sa part.

L'absence de notification à la Régie sera constitutive d'une inexécution contractuelle et pourra entraîner une résiliation immédiate et de plein droit de la présente convention, sans indemnisation.

Par ailleurs, le bénéficiaire s'engage à porter immédiatement à la connaissance de la Régie tout fait quel qu'il soit, notamment toute usurpation ou dommage susceptible de préjudicier au domaine public et/ou aux droits de la Régie.

Article 5– Redevance d'occupation

La mise à disposition du (des) bien(s) désigné(s) à l'article 1^{er} est consentie moyennant une redevance définie comme suit :

- Une part fixe de 0000,00 € HT (000 m² x 00,00 €/m² / mois) *

** Tarif en vigueur au 1^{er} janvier 2024, susceptible d'évoluer selon les augmentations tarifaires annuelles.*

Le bénéficiaire s'oblige à verser d'avance, avant le 31 de chaque mois à la Trésorerie Municipale de Eu par virement, compte n°FR20 3000 1003 23G7 6600 0000 025 ouvert au nom de la Régie. La première et la dernière année, le montant de la redevance est calculé au prorata temporis en fonction de la durée effective d'occupation sur l'année.

Ce montant tient compte des avantages de toutes natures procurés au bénéficiaire par l'occupation.

Toute réclamation sur le contenu de la facture doit être présentée dans un délai de quinze jours à compter de sa réception pour être valable.

A défaut de règlement ou de réclamation dans un délai de 30 jours à compter de la réception de la facture, des intérêts moratoires au taux légal seront de plein droit applicable, sans préjudice de la résiliation de la présente convention ou de toute action permettant le recouvrement des sommes dues.

Article 6 – Durée

La présence convention est conclue à titre précaire et révocable, à compter du jj/mois/année pour une durée de X mois/ans. Elle prendra donc fin de plein droit le jj/mois/année.

A l'issue de cette date, l'occupant ne bénéficiera d'aucun droit à renouvellement du présent titre ou droit au maintien ni même à aucun droit à la propriété commerciale.

Dans tous les cas, l'occupant ne peut prétendre à aucune indemnisation de la part de la Régie du fait de l'absence d'accord de transmission de la présente convention ou de son non-renouvellement.

Article 7 – Charges et conditions

7.1 Affectation

Le bénéficiaire s'engage à utiliser les emprises, installations et locaux, objets de la présente convention, conformément à leur affectation.

Il s'engage à se conformer à l'affectation indiquée à la Régie au cours de la procédure d'attribution du présent titre. Tout changement d'affectation ou toute utilisation différente devra préalablement être communiquée à la Régie avant de pouvoir être mise en œuvre et devra faire l'objet d'un avenant.



7.2 Exploitation

Obligations liées à l'activité :

Maintien en état d'exploitation : le bénéficiaire devra maintenir les emprises, installations ou locaux en état permanent d'exploitation effective.

Respect des lois et règlements : le bénéficiaire s'engage à respecter, en toutes circonstances, les lois et règlements se rapportant tant à l'occupation des biens qu'aux activités autorisées.

Autorisation : le bénéficiaire devra faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires. Il devra en disposer en permanence et en justifier à première demande, de sorte que la responsabilité de la Régie ne puisse jamais être mise en cause à quelque titre que ce soit.

Sécurité : Le bénéficiaire s'engage à assurer la sécurité des personnes devant être accueillies.

Charges : Le bénéficiaire sera redevable du paiement des charges d'occupation :

- ✓ Consommation d'énergie électrique : La Régie refacture au réel et au trimestre la consommation enregistrée par les sous-compteurs de chaque bureau occupé par le bénéficiaire, d'après les tarifs d'électricité en vigueur ;
- ✓ Consommation d'eau : La Régie refacture au réel et au trimestre, au prorata des surfaces privatives occupées, la consommation relevée pour l'ensemble des communs ;
- ✓ Nettoyage des locaux : La Régie refacture au réel et à l'année le nettoyage des locaux (sanitaires, hall d'entrée et bureaux) d'après les tarifs appliqués par l'entreprise de nettoyage au prorata des surfaces privatives occupées par le bénéficiaire.
- ✓ Autres taxes et impôts : toutes redevances, taxes et autres impôts définis par la loi, notamment foncier, afférents à l'utilisation des biens, objets de la présente et aux activités développées.

Pour les locaux partagés, les charges, redevances, taxes et autres droits sont calculés au prorata des surfaces occupées.

Article 8 – Entretien – travaux – réparations

Outre les frais afférents au clos et couvert pris en charge par la Régie, le bénéficiaire s'engage, à ses frais, à protéger l'intégrité et assurer l'entretien et la conservation des lieux mis à disposition ainsi que leurs abords qui doivent, en outre, demeurer en bon état de propreté, sur la base du plan de maintenance ci-annexé (annexe n°2).

Lorsque l'activité du bénéficiaire entraîne, par le passage de ses propres véhicules, la salissure des voiries portuaires, le balayage et nettoyage seront à la charge du bénéficiaire. De même, en cas de pollution du plan d'eau du fait de l'activité du bénéficiaire, ce dernier devra prendre à sa charge son nettoyage.

La Régie se réserve le droit de vérifier à tout moment le bon état d'entretien des terrains et ouvrages mis à disposition, sans que cette vérification puisse diminuer la responsabilité du bénéficiaire ni engager celle de la Régie.

Si, lors de leur visite, les représentants de la Régie constatent des défauts d'entretien ou de travaux à la charge du bénéficiaire, il en sera informé par mail, lors de l'envoi du constat d'audit établi à cet effet. Ce dernier informera des écarts identifiés et indiquera les actions à mener, assorties d'un délai de mise en conformité.

Sauf circonstances particulières, le bénéficiaire dispose d'un délai de 15 jours pour se manifester sur la bonne prise en compte des points relevés dans le constat d'audit. Au-delà de ce délai, en cas d'absence de réponse ou de mise en œuvre des actions à mener dans le délai prescrit par le constat d'audit, une lettre recommandée avec accusé de réception portant mise en demeure sera adressée au bénéficiaire



En cas d'inexécution par le bénéficiaire des obligations mises à sa charge, la Régie se réserve le droit de faire exécuter par une entreprise de son choix aux frais, risques et périls du bénéficiaire, l'obligation méconnue et ce, quinze jours après mise en demeure notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse.

Le bénéficiaire ne pourra prétendre à aucune indemnité ou autre droit quelconque dans le cas de réparations, travaux d'intérêt public ou autres réalisés par la Régie, quelle qu'en soit la durée, la Régie s'engageant cependant à les exécuter avec diligence et en concertation avec le bénéficiaire, sauf en cas d'urgence.

Le bénéficiaire effectuera, à ses frais exclusifs, tous aménagements et modifications requis ou non par une réglementation quelconque, présente ou à venir. A l'échéance de la convention, le bénéficiaire ne pourra prétendre à aucune indemnité sur les travaux qu'il aura réalisés. Ils devront être réalisés dans le respect de la réglementation en vigueur. Ces aménagements répondent au régime juridique en vigueur au jour de l'expiration de la présente convention ou, le cas échéant, de sa résiliation.

Outre les obligations d'information figurant à l'article 4, le bénéficiaire s'engage à informer sans délai, la Régie de tout sinistre ou dégradation affectant les biens, sous peine d'être tenu responsable du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre auprès de la compagnie d'assurance de la Régie et de devoir l'indemniser du préjudice direct et indirect qu'il est susceptible de supporter.

Le bénéficiaire est autorisé, sous réserve de l'accord exprès de la Régie, à apporter aux emprises, installations et locaux mis à disposition des aménagements mineurs nécessités par l'exercice de son activité. Trois mois avant la fin de l'occupation, la Régie décidera du retrait ou non de ces aménagements et en informera le bénéficiaire. Le cas échéant, le retrait ainsi que les frais en découlant incomberont exclusivement au bénéficiaire sans qu'il ne puisse prétendre à aucune indemnité.

Les travaux éventuels devront être réalisés dans le respect de toutes les réglementations en vigueur.

Par ailleurs, le sort des biens et équipements indispensable pour le fonctionnement du bien mis à disposition répond au régime juridique en vigueur.

Article 9 – Responsabilité – Assurances

Le bénéficiaire sera responsable de tous les dommages directs et indirects causés par ses installations, son personnel, et toutes les personnes autorisées par celui-ci, que ces responsabilités soient liées à son activité ou à son statut de gardien ou de propriétaire de l'ensemble des biens se trouvant sur le terrain du domaine public qu'il est autorisé à occuper.

Le bénéficiaire tiendra couvert et indemniser la Régie si une action quelconque devait être dirigée à l'encontre de cette dernière à ce titre.

Le bénéficiaire renonce à tous recours contre la Régie pour tous dommages subis par ses installations et ses biens ainsi que ceux de ses préposés et de ses propres clients, et s'engage à la tenir couverte et indemnisée à ce titre.

Le bénéficiaire est responsable de tout dommage causé aux propriétés de la Régie y compris les biens objet de la présente autorisation.

En conséquence, il doit souscrire une assurance couvrant les risques locatifs du local mis à disposition et garantissant sa responsabilité civile ainsi que toutes autres assurances lui permettant de remplir ses obligations contractuelles, remise en état des lieux notamment (y compris la dépollution le cas échéant).

Les attestations d'assurance correspondantes seront communiquées à la Régie à chaque date anniversaire du titre.

La Régie déclare qu'elle ne garantit pas le bénéficiaire de tout trouble qui pourrait être apporté par des tiers à sa jouissance.



Par ailleurs, en cas de sinistre ou de travaux, le bénéficiaire ne pourra réclamer à la Régie aucune indemnité ou réduction du montant de la redevance, ni pour perte, dommages ou troubles de la jouissance, ni pour préjudice commercial.

Article 10 – Sécurité – Sureté

Le bénéficiaire se conformera à toute instruction ou prescription résultant des règlements de sécurité et environnementaux applicables à l'activité exercée par le bénéficiaire, notamment en matière portuaire, d'établissement recevant du public et de législation du travail.

Il procédera aux adaptations ou transformations requises, à ses frais et en lien avec la Régie qu'il tiendra informée.

Il s'assurera du strict respect des normes applicables et veillera à l'utilisation conforme des lieux à leur destination et devra délivrer toute attestation, PV ou document réglementaire précisant qu'il est en conformité avec la réglementation en vigueur.

Des visites régulières seront réalisées par la Régie pour s'assurer du respect des règles énoncées dans la présente convention. Le bénéficiaire en sera préalablement informé et invité à y participer.

Article 11 – Impôts, droits et taxes

Le bénéficiaire aura seul la charge de tous les impôts et notamment de l'impôt foncier ainsi que de tous les droits et taxes auxquels sont actuellement ou pourraient être assujettis les terrains, ouvrages et immeubles donnés en occupation.

Article 12 – Modification

La présente convention ne pourra être modifiée que par voie d'avenant écrit et signé par les parties, dont le représentant est dûment habilité à cet effet.

Article 13 – Résiliation

13-1 : Par la Régie

13-1-1 : Pour motif d'intérêt général

Cette résiliation intervient unilatéralement, elle s'impose au bénéficiaire. Elle peut être effectuée à tout moment et ne donne lieu au versement d'aucune indemnité.

Elle prendra effet à l'expiration du délai précisé dans la lettre recommandée avec accusé de réception adressé au bénéficiaire par la Régie. Ce délai ne pourra pas être supérieur à 1 mois.

Les redevances payées d'avance seront restituées au bénéficiaire pour la période restant à courir.

13-1-2 : Pour faute

En cas de faute du bénéficiaire, lorsqu'il ne se conforme pas à l'une des obligations qui lui incombent en application de la présente convention, et notamment en cas :

- De non-paiement des redevances échues ;
- De cession partielle ou totale de l'autorisation sans accord de la Régie ;
- Si le bénéficiaire n'est plus titulaire des autorisations pouvant être exigées par la réglementation en vigueur notamment pour exercer l'activité professionnelle qui a motivé l'autorisation ;
- Sous-location totale ou partielle ;
- De non-exécution des clauses de la présente autorisation ;
- De non-respect des conditions d'assurance.

Les redevances payées d'avance resteront acquises à la Régie, sans préjudice du droit, pour cette dernière, de poursuivre le recouvrement de toutes sommes pouvant lui être dues.



Dans ce cas, la résiliation prendra effet 1 mois à compter de la réception par le bénéficiaire d'une lettre de mise en demeure adressée par la Régie par pli recommandé avec avis de réception au bénéficiaire, dans le cas où la mise en demeure est restée sans effet.

Cette résiliation interviendra de plein droit et ne donnera lieu au paiement d'aucune indemnité.

13-1-3 : Autres motifs

La présente convention pourra être résiliée de plein droit, sans préavis ni indemnité, avant son expiration, dans les cas suivants :

- Cas fortuit ou cas de force majeure ;
- Disparition de l'objet de la convention.

Les redevances payées d'avance resteront acquises à la Régie, sans préjudice du droit, pour cette dernière, de poursuivre le recouvrement de toutes sommes pouvant lui être dues.

13-2 : Par le bénéficiaire

La présente convention pourra être résiliée par le bénéficiaire dans l'hypothèse où il aurait décidé, avant son expiration, de cesser définitivement l'exploitation des installations faisant l'objet du présent contrat. La résiliation prendra effet dans un délai de 3 mois à compter de la réception par la Régie d'une lettre recommandée avec accusé de réception, transmise par le bénéficiaire.

La résiliation par le bénéficiaire ne donnera droit au paiement d'aucune indemnité.

Article 14 – Contact

Les informations mentionnées aux articles 4, 8, 9 et 10 devront être transmises à :

- Patricia NIQUET, gestionnaire domaniale : 02.35.06.86.35 / patrimoine@regieportdedieppe.fr

En cas de problème lié à la sécurité ou sûreté sur le port, il conviendra de prévenir sans délai la Régie, au numéro d'astreinte suivant : 06.74.82.88.64

Si le problème est lié aux équipements, le contact est le suivant : 06.72.69.29.34

Article 15 – Enregistrement

Les frais auxquels pourra donner lieu la convention d'occupation temporaire et ses suites ou conséquences seront à la charge du bénéficiaire.

Article 16 – Compétence juridictionnelle et loi applicable

Tout différend qui pourrait surgir de l'application des clauses de la présente convention et/ou de son interprétation et/ou de son exécution, qui ne pourrait pas être résolu à l'amiable, sera porté devant le Tribunal Administratif de Rouen.

La présente convention prendra effet, après sa signature par les deux parties, rétroactivement à compter du 1^{er} janvier 2024.

Fait à _____, le _____

En deux exemplaires originaux,

Le bénéficiaire

Le Directeur d'exploitation de la Régie Dieppoise
des Activités Portuaires

Cyril CAUCHY



RÉGIE DIEPPOISE DES ACTIVITÉS PORTUAIRES

1 quai du Tonkin - CS 40213 - 76201 Dieppe - 02 32.14.47.17



ANNEXE 1 :



RÉGIE DIEPPOISE DES ACTIVITÉS PORTUAIRES

1 quai du Tonkin - CS 40213 - 76201 Dieppe - 02 32.14.47.17



ANNEXE 2 :
Etat des lieux du jj/jmois/année

