

PROJET



**CONVENTION DE SOUS-OCCUPATION
TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC
PORTUAIRE**

Entre,

La commune d'ETAPLES-SUR-MER, sise à l'hôtel de Ville place du Général de Gaulle, 62630 à Etaples, représenté par son maire en exercice, Monsieur Franck TINDILLER, dûment habilité par délibération du Conseil municipal en date du [A COMPLÉTER]

Ci -après « La Ville »

D'une part,

Et,

[Nom de la société], sis en son siège [Adresse], représentée par [Qualité, nom, prénom] dûment habilité par acte en date du [...], immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de [...] sous le n° [...].

Ci-après dénommé « Le Sous-Occupant »,

D'autre part,

Table des matières

PRÉAMBULE	3
ARTICLE 1 : OBJET DU CONTRAT	4
ARTICLE 2 : CADRE LÉGISLATIF APPLICABLE	4
ARTICLE 3 : DURÉE	4
ARTICLE 4 : ETAT DES LIEUX	5
ARTICLE 5 : DESTINATION DES LOCAUX ET ESPACES EXTERIEURS	5
ARTICLE 6 – INVESTISSEMENTS	6
Article 6.1 – Travaux à la charge de la Ville	6
Article 6.2 – Travaux à la charge du Sous-Occupant.....	6
ARTICLE 7 – ENTRETIENS ET MAINTENANCE	6
ARTICLE 8 – TRAVAUX DE RÉPARATION	7
ARTICLE 9 : CARACTERE PERSONNEL DE LA SOUS-OCCUPATION	7
ARTICLE 10 : CONDITIONS FINANCIERES	8
Article 10.1 – Redevance.....	8
Article 10.2 – Charges.....	8
Article 10.3 – Impôts et taxes	9
ARTICLE 11 - RESPONSABILITE	9
ARTICLE 12 - ASSURANCES	9
ARTICLE 13 : RESPECT DES LOIS ET REGLEMENTS	10
ARTICLE 14 – PROMOTION, COMMUNICATION ET ANIMATIONS	10
ARTICLE 15– SÉCURITÉ DU PUBLIC	11
ARTICLE 16 – RÉSILIATION	11
Article 16.1 – Résiliation à l’initiative de la Ville	11
Article 16.2 – Résiliation de plein droit	12
ARTICLE 17 – FIN DE LA CONVENTION – SORT DES BIENS - INSTALLATIONS-EQUIPEMENTS ET MATERIEL	12
Article 17.1 – Locaux et aménagements	12
Article 17.2 – Matériel et mobilier	13
ARTICLE 18 – ELECTION DE DOMICILE	13
ARTICLE 19 – REGLEMENT DES LITIGES	13
ARTICLE 20 – ANNEXES	13

PRÉAMBULE

(I) Le Département du Pas de Calais, par arrêté en date du 15 avril 2022, a accordé à la Commune d'Etaples-sur-Mer une autorisation d'occupation du domaine public portuaire constitutive de droits réels pour les parcelles AK 424 et AK425, lesquelles ont été extraites du périmètre de la concession de plaisance légère conclue le 1^{er} avril 1994 entre le Département et la Commune.

Cette autorisation est consentie du 15 avril 2022 au 31 mars 2037, en vue de l'exploitation de la Maison de la baie, consacrée en partie à des expositions et qui accueillera également un espace de restauration, à l'exclusion de toute autre destination, moyennant le versement d'une redevance annuelle de 12 893,30 €.

Il est prévu qu'à l'expiration de ladite autorisation, tous les aménagements et installations réalisés par l'occupant deviendront, sans qu'aucune indemnité ne puisse être réclamée au Département, propriété du Département du Pas-de-Calais, à moins que ce dernier ne décide, avant tout commencement d'exécution, que l'occupant devra, en fin d'occupation, remettre à ses frais, les lieux loués en leur état d'origine.

Avec l'agrément du Département, la Commune d'Etaples-sur-Mer a la possibilité de sous-traiter l'exploitation de tout ou partie des installations réalisées, mais demeurera personnellement responsable envers le Département du Pas-de-Calais et envers les tiers de l'accomplissement de toutes les obligations qui lui sont imposées. Les activités autorisées ne pourront être modifiées en aucune façon.

(II) Dans un objectif de développement de l'attractivité et de valorisation de son patrimoine naturel, la Ville d'Etaples-sur-Mer a engagé des travaux de réhabilitation du Centre Nautique et créé un local non affecté de 250 m² doté d'un espace extérieur.

Afin de permettre l'exploitation de ce local, la Ville a lancé un appel à manifestation d'intérêts, dans les conditions prévues par l'article L2122-1-1 du code de la propriété des personnes publiques (ci-après CGPPP) portant sur le développement de la « Maison de la Baie de Canche », comprenant un espace restaurant et un espace d'animations et d'informations en lien avec l'estuaire.

Au terme de la procédure, la Ville a confié la réalisation de ce projet à la Société [XXX] impliquant la mise à disposition du local et des espaces extérieurs périphériques.

C'est dans ce contexte que les parties ont convenu ce qui suit.

ARTICLE 1 : OBJET DU CONTRAT

La présente convention a pour objet de fixer les modalités par lesquelles la Ville autorise la société [XXX] à sous-occuper à titre précaire et révocable les espaces suivants dont le détail figure en Annexe 1 :

- un local non affecté brut de 250 m², sans équipement ;
- des espaces extérieurs périphériques au local : un premier secteur à usage exclusif et un second en espace partagé avec la Commune.

ARTICLE 2 : CADRE LÉGISLATIF APPLICABLE

La présente convention est conclue sous le régime des sous-occupations temporaires du domaine public. Elle est donc régie par les seules règles du droit administratif, notamment des dispositions du Code général de la propriété des personnes publiques et, sauf dispositions expresses contraires, échappe aux autres règles en matière de location.

A ce titre, l'autorisation d'occupation consentie présente un caractère précaire et révocable.

En conséquence, les législations relatives aux baux ruraux, aux baux commerciaux et aux baux professionnels ou d'habitation ne sont pas applicables à la Convention. En outre, la convention ne confère au sous-occupant aucun droit de maintien dans les lieux après cessation ou retrait pour quelque cause que ce soit.

Enfin, le sous-occupant est tenu d'occuper lui-même et d'utiliser directement en son nom et sans discontinuité les locaux qui font l'objet de la convention, conformément à la destination prévue par cette dernière.

ARTICLE 3 : DURÉE

La présente convention est conclue du 1^{er} septembre 2023 au 31 mars 2037.

Toute reconduction tacite est exclue.

La fixation de cette durée ne fait pas obstacle à ce que l'une ou l'autre des Parties en prononce la résiliation, dans les conditions de l'article 16 de la présente convention.

L'ouverture commerciale devra intervenir au plus tard le 1^{er} juin 2024.

ARTICLE 4 : ETAT DES LIEUX

Le Sous-Occupant déclare avoir une parfaite connaissance des lieux pour les avoir vus et visités, et les accepter en l'état, renonçant à réclamer une quelconque réduction de redevance, indemnité, pour quelque motif que ce soit, notamment en cas d'erreur, défaut ou non-conformité des lieux avec une quelconque réglementation.

Un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les Parties avant la date d'exploitation effective du Sous-Occupant et sera jointe à la présente Convention à l'Annexe 2.

De la même manière, un état des lieux sera dressé contradictoirement au terme de l'occupation, au plus tard deux mois avant l'expiration de la présente Convention.

ARTICLE 5 : DESTINATION DES LOCAUX ET ESPACES EXTERIEURS

Les Locaux et espaces extérieurs périphériques sont mis à disposition du Sous-Occupant à destination spécifique et exclusive de la réalisation d'une activité de restauration complétée par un programme d'animations sur la base duquel il a été sélectionné dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt.

Il importe que l'espace de restauration s'insère de manière harmonieuse, par son ambiance et son esthétique, dans son environnement. En outre, l'activité devra participer pleinement au développement de l'attractivité de la valorisation du patrimoine naturel de la Baie de Canche et de l'estuaire.

Ainsi, le Sous-Occupant devra proposer une offre de restauration et d'animations conforme aux enjeux et à l'esprit du projet porté par la Ville, et répondre aux besoins et attentes des publics susceptibles de fréquenter le site.

En outre, la prise en compte des critères de développement durable devra être prioritaire dans la réalisation de l'activité de restauration. Le Sous-Occupant s'engage à mettre en œuvre le principe du tri sélectif pour les déchets liés à son activité et s'engage à limiter, autant que faire se peut, l'empreinte écologique de son activité (économie d'énergie, limitation du gaspillage, utilisation de produits d'entretien respectueux de l'environnement...).

ARTICLE 6 – INVESTISSEMENTS

Article 6.1 – Travaux à la charge de la Ville

La Ville prendra à sa charge les travaux d'aménagement suivants, listés de manière exhaustive :

- de la dalle de béton intérieure,
- d'une sortie de secours supplémentaire,
- de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite
- du flochage thermique.

Tous les autres travaux d'aménagement seront à la charge du Sous-Occupant.

Article 6.2 – Travaux à la charge du Sous-Occupant

A l'exclusion des travaux listés à l'article 6.1, tous les travaux d'aménagement intérieur seront intégralement pris en charge par le Sous-Occupant, après validation par la Commune.

Les aménagements réalisés par le Sous-Occupant resteront propriété du Département à la fin de l'occupation, conformément aux stipulations de l'article 17.1 de la présente convention.

ARTICLE 7 – ENTRETIENS ET MAINTENANCE

Le Sous-Occupant s'engage à entretenir et maintenir à ses frais le local et les espaces extérieurs mis à disposition de telle façon que l'ensemble soit en permanence dans un état de sécurité, de présentation et d'utilisation irréprochable.

Il procèdera au nettoyage, à l'entretien courant de tout son équipement et à l'évacuation des ordures ménagères.

Il exécutera à ses frais la maintenance technique et le remplacement de tous les équipements du local mis à disposition (vitrerie, serrurerie, menuiserie, plomberie, robinetterie, installations sanitaires, ventilation, installations électriques, chauffage etc.) et les rendra en bon état de fonctionnement.

Il prendra toutes les dispositions nécessaires pour éviter le développement des insectes et rongeurs.

Le Sous-Occupant fera également son affaire personnelle des travaux nécessaires pour mettre ou maintenir les biens loués en conformité avec les normes réglementaires existant en matière de sécurité, d'accès, d'hygiène, de santé ou susceptibles de résulter de toute autre réglementation qui viendrait à s'appliquer.

En cas de carence dans ses obligations, la Ville se réserve le droit de faire procéder à l'exécution d'office des travaux nécessaires, aux frais du Sous-Occupant.

ARTICLE 8 – TRAVAUX DE RÉPARATION

Pour déterminer les obligations respectives de la Ville et du Sous-Occupant, les Parties conviennent de se référer aux dispositions de l'article 606 du Code civil.

La Ville prend à sa charge les grosses réparations :

- Structures porteuses et fondations du bâtiment, charpentes et couvertures entières, menuiseries extérieures hors vitrage, à l'exclusion de toute autre intervention ;
- Les investissements liés au remplacement des gros matériels intégrés au bâtiment dans la mesure où leur coût reste inférieur à celui de la réparation et à condition que les obligations d'entretien aient été remplies par l'occupant ;
- La maintenance des équipements desservant l'ensemble du site ou qui ne sont pas à usage exclusif de l'occupant.

La Ville se réserve le droit de réclamer le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état initial, avec le choix entre l'exécution matérielle des travaux nécessaires aux frais du Sous-Occupant ou une indemnité pécuniaire représentative de leur coût.

Tous travaux et notamment de mise en conformité, d'embellissement ou d'amélioration réalisés par l'occupant devront préalablement faire l'objet d'un accord écrit de la Ville.

ARTICLE 9 : CARACTERE PERSONNEL DE LA SOUS-OCCUPATION

La présente Convention est accordée à titre personnel. Toute cession partielle ou totale de la présente Convention par le Sous-Occupant, sous quelque modalité que ce soit, est strictement interdite.

Le Sous-Occupant n'a pas la qualité pour autoriser un tiers à occuper le domaine public et ne peut accorder à des tiers des droits qui excèderaient ceux qui lui ont été consentis par la Ville, notamment en ce qui concerne la durée et la précarité de la Sous-Occupation.

Le Sous-Occupant ne pourra, dans aucun cas et sous aucune prétexte, louer en tout ou partie les espace occupés, ni en concéder gratuitement la jouissance à un tiers, sans le consentement exprès et écrit de la Ville.

ARTICLE 10 : CONDITIONS FINANCIERES

Article 10.1 – Redevance

La Ville met à dispositions les espaces présentés à l'article 1, en contrepartie du paiement, par le Sous-Occupant, d'une redevance annuelle.

Cette redevance sera composée :

- D'une part fixe annuelle de 14400 euros (€), dont le montant sera annuellement révisé sur l'indice INSEE du coût de la construction. L'indice de référence à prendre en considération pour le calcul de l'actualisation est le dernier indice connu soit [A COMPLÉTER EN FIN DE PROCÉDURE] ;
- d'une part variable correspondant à [3%] du chiffre d'affaires H.T annuel réalisé au titre de l'exploitation de l'activité.

Le versement de la part fixe de la redevance interviendra chaque année à la date anniversaire de signature de la convention et sera dû dès la première année de la Convention.

Le versement de la part variable de la redevance interviendra le 1^{er} juillet de chaque année.

En cas de retard dans les paiements, la redevance échue portera intérêt de plein droit au profit de la Commune d'Etaples-sur-Mer au taux légal institué par l'article L313-2 du Code Monétaire et Financier, sans qu'il soit nécessaire de procéder à une mise en demeure quelconque et quelle que soit la cause du retard. Les fractions de mois seront négligées pour le calcul de ces intérêts. Les intérêts dus à chaque échéance porteront eux-mêmes intérêt, au même taux, à partir du jour de cette échéance jusqu'au jour du paiement.

Pour la première et la dernière année d'occupation, ainsi qu'en cas de résiliation anticipée de la présente convention, et ce, dans l'ensemble des cas visés à l'article 16, la redevance due par le Sous-Occupant sera calculée au *pro rata temporis* de son occupation effective.

Article 10.2 – Charges

Le Sous-Occupant prend à sa charge, pour l'ensemble du bâtiment, l'intégralité des frais relatifs à l'ensemble des fluides.

En outre, le Sous-Occupant prend à sa charge exclusive, tous les frais de raccordement et de branchements techniques liés à son activité sur le site, et notamment le branchement d'une ou plusieurs lignes téléphoniques et Internet.

Article 10.3 – Impôts et taxes

Le Sous-Occupant prend à sa charge les taxes et redevances liées à l'exercice de son activité.

La Ville prend à sa charge les taxes et impôts fonciers relatifs au bâtiment. Elle n'appellera pas d'autres contributions financières auprès du Sous-Occupant que la redevance déterminée dans la présente Convention pour l'occupation des locaux.

ARTICLE 11 - RESPONSABILITE

L'occupant sera seul responsable des accidents qui pourraient se produire du fait de la présente autorisation, qu'il y ait ou non de sa part, négligence, imprévoyance ou toute autre faute commise.

La Commune ne pourra en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou des troubles ou émeutes ainsi que des troubles de jouissance en résultant dans les lieux occupés au titre de la présente autorisation.

L'occupant aura l'entière responsabilité des dommages et nuisances éventuels pouvant survenir de son fait, de celui de ses préposés ou des personnes agissant pour son compte, sur son personnel, ses fournisseurs, ses prestataires et à tous tiers pouvant se trouver dans les lieux, objet des présentes, ainsi qu'à leurs biens.

ARTICLE 12 - ASSURANCES

Le Sous-Occupant souscrira sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, un contrat garantissant au minimum les risques locatifs et les risques de responsabilité civile vis-à-vis des tiers, de la Ville ou des autres occupants pour les locaux mis à disposition ainsi que pour son contenu.

Le Sous-Occupant devra maintenir et renouveler ses assurances pendant toute la durée de la Convention, acquitter régulièrement les primes et cotisations et remettre une attestation d'assurance à la date anniversaire de la Convention à la Ville sans qu'il en soit fait la demande.

Spécialement, le Sous-Occupant devra adresser à la Ville, dans les quinze jours suivant la signature de la présente Convention, une attestation détaillée des polices d'assurance souscrites.

Dans l'hypothèse où l'activité exercée par le Sous-Occupant entraînerait, soit pour la Ville, soit pour les tiers, des surprimes d'assurance, il serait tenu

de prendre en charge le montant de la surprime et de garantir la Ville contre toutes réclamations des tiers.

Si, à la suite d'un sinistre, il s'avère une insuffisance d'assurances ou un défaut d'assurance de la part du Sous-Occupant, celui-ci sera tenu personnellement de la réparation des dommages causés aux tiers du fait des locaux mis à disposition.

La Ville fera garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en sa qualité d'occupant des locaux et espace désignés à l'article 1.

ARTICLE 13 : RESPECT DES LOIS ET REGLEMENTS

Le Sous-Occupant est tenu de se conformer aux lois, règlements et consignes en vigueur et notamment, sans que cette liste soit exhaustive ni limitative :

- aux lois et règlements d'ordre général et aux éventuelles mesures de police générales ou spéciales, notamment en termes de nuisances sonores, ainsi qu'à toutes les consignes générales ou particulières, permanentes ou temporaires ;
- aux lois et règlements concernant la sécurité des installations et notamment des installations électriques ;
- aux lois et règlements fixant, pour le Sous-Occupant, les conditions d'exercice de sa profession et, d'une manière générale, de son activité ;
- à la réglementation en vigueur en matière de sûreté ;
- aux lois et règlements en vigueur en matière sociale.

ARTICLE 14 – PROMOTION, COMMUNICATION ET ANIMATIONS

Le Sous-Occupant assure la promotion et la communication du Restaurant. Dans ce cadre, l'Occupant soumet à la Ville ses propositions de supports et maquettes (communicationnel, publicitaire, promotionnel, ...). Celles-ci ne devront en aucun cas porter atteinte à l'image de la Ville.

L'occupant devra recueillir l'autorisation préalable de la Ville avant de faire figurer des enseignes ou motifs publicitaires.

Outre les affichages prévus par la réglementation en vigueur, le Sous-Occupant doit assurer l'information la plus complète possible de la clientèle. En particulier, doivent notamment être affichés le tableau des tarifs, les horaires d'ouverture et de fermeture, les règles de sécurité.

Il est précisé que toutes ces informations devront *a minima* être formulées en français et en anglais.

Il est convenu que le Restaurant portera la dénomination « HUCA ». Tout changement de dénomination du Restaurant doit être soumis à l'accord préalable, exprès et écrit de la Ville / Tout changement de dénomination du Restaurant est strictement interdit durant toute la durée d'exécution de la présente Convention.

ARTICLE 15– SÉCURITÉ DU PUBLIC

En cas de danger imminent et/ou d'évènement exceptionnel, l'accès au site pourra être interdit et ne donnera lieu au versement d'aucune indemnité au bénéfice du sous-Occupant.

ARTICLE 16 – RÉSILIATION

Article 16.1 – Résiliation à l'initiative de la Ville

1) Résiliation pour motif d'intérêt général

La commune aura la faculté de résilier à tout moment la présente convention pour motif d'intérêt général.

Un préavis de trois (3) mois devra être respecté, lequel devra être dûment notifié au Sous-Occupant par lettre recommandée avec accusé de réception.

La décision de résiliation fixe le délai imparti au sous-occupant pour évacuer les lieux. Elle intervient sans indemnité d'aucune sorte à la charge de la Ville.

2) Résiliation pour faute du sous-occupant

En cas d'inexécution par le sous-occupant de l'une quelconque des obligations contractuelles résultant de la présente convention, cette dernière pourra être résiliée sans préavis et sans indemnité d'aucune sorte. Cela comprend notamment :

- Le non-paiement de la redevance aux échéances convenues,
- Le non-respect de la destination des locaux prévue à l'article 5 de la présente convention
- La cession ou la sous-location de la convention,
- La rupture du caractère personnel de la convention.

La résiliation interviendra par simple lettre recommandée avec accusé de réception un (1) mois après une simple mise en demeure dans les mêmes formes et restée en tout ou partie sans effet pendant ce délai.

La décision de résiliation fixe le délai imparti au sous-occupant pour évacuer

les lieux. Elle intervient sans indemnité d'aucune sorte à la charge de la Ville.

Article 16.2 – Résiliation de plein droit

La présente Convention pourra être résiliée de plein droit et sans indemnité en cas :

- de dissolution ou liquidation judiciaire ;
- de cessation définitive par le Sous-Occupant pour quelque motif que ce soit de l'exercice de l'activité prévue dans les locaux mis à disposition ;
- de condamnation pénale du Sous-Occupant la mettant dans l'impossibilité de poursuivre son activité ;
- de refus ou de retrait des autorisations administratives et réglementaires nécessaires à l'exercice des activités ;
- d'accord des parties, moyennant un préavis de trois (3) mois,

ARTICLE 17 – FIN DE LA CONVENTION – SORT DES BIENS -INSTALLATIONS-EQUIPEMENTS ET MATERIEL

Article 17.1 – Locaux et aménagements

A l'échéance de la convention, quel qu'en soit le motif, les locaux mis à la disposition du Sous-Occupant seront remis à la Ville en parfait état d'entretien.

Les aménagements réalisés par le sous-occupant resteront propriété du Département à la fin de l'occupation sans que le sous-occupant ne puisse prétendre à une quelconque indemnité de ce fait.

Toutefois, la Ville se réserve la possibilité de réclamer le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état initial, aux frais du Sous-Occupant.

Le jour où l'occupation doit prendre fin, les clefs des locaux seront remises au représentant de la Ville, à l'exclusion de toute autre personne, à défaut de quoi le changement de toutes les serrures et la fabrication des clés seront à la charge de l'occupant.

En tant que besoin et au vu notamment des états des lieux dressés contradictoirement entre le sous-occupant et la Ville avant l'entrée dans les lieux et au jour de l'expiration de la convention, la Ville et le Sous-Occupant conviendront de l'exécution, aux frais exclusifs de celui-ci, des travaux nécessaires à la remise en état des locaux mis à disposition ou au remplacement des biens meubles mis à disposition.

Article 17.2 – Matériel et mobilier

En fin de convention, le matériel et équipements apportés par l'exploitant peuvent être rachetés par la Ville en cas d'accord des parties. Dans ce cadre, ces rachats interviendront à la valeur nette comptable des biens visés.

ARTICLE 18 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile :

- Pour la Commune : Mairie d'Étaples-sur-Mer,
1, place du Général de Gaulle - 62630 Étaples-sur-mer
- Pour l'occupant : Enseigne commerciale « HUCA »
34, boulevard Bigot-Descelers, 62630 ETAPLES-SUR-MER

ARTICLE 19 – REGLEMENT DES LITIGES

Pour tout règlement de leur différend, les parties s'efforceront de trouver un accord amiable préalablement à tout contentieux.

En cas d'échec de la tentative de règlement amiable, les différends nés entre les parties et dus à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention relèvent du Tribunal administratif de Lille.

ARTICLE 20 – ANNEXES

Les annexes à la présente convention sont les suivantes :

- Annexe 1 : Plan cadastral des parcelles de terrain mises à disposition
- Annexe 2 : Etat des lieux d'entrée dressé en date du

