

Délibération n°2023-032
Comité syndical du 13 juillet 2023

**DELEGATION DE L'EXPLOITATION DU SERVICE PUBLIC DES PORTS DE PECHE DE
CORNOUAILLE : CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE - ENTREPRISE FURIC MAREE
SUR LE PORT DE SAINT-GUENOLE-PENMARC'H**

Le Comité syndical du Syndicat mixte des ports de pêche-plaisance de Cornouaille, dûment convoqué le 07 juillet, s'est réuni le 13 juillet 2023, à 12h30 à la Maison du Département à Quimper.

Nombre de délégués du Comité syndical en exercice : 18 titulaires

Nombre de voix délibératives : 20

Présents avec voix délibérative	Maël DE CALAN, Nathalie CARROT-TANNEAU, Jocelyne POITEVIN, Stéphane LE DOARE, Céline GAZ-LE TENDRE, Sandrine MANUSSET, Gaël LE MEUR, Annick MARTIN, Michel LOUSSOUARN, Jean-Michel GAIGNE, Cyrille LE CLEACH, Jean-Marc BREN, Yvan MOULLEC, Dominique BOUCHERON
Excusés	Jean-Marc PUCHOIS, Bernard PELLETER, Forough DADKHAH, Jean-Luc TANNEAU, Daniel LE PRAT
Excusés ayant donné pouvoir	Didier GUILLON ayant donné pouvoir à Maël DE CALAN, Anne MARECHAL ayant donné pouvoir à Céline GAZ-LE TENDRE, Michaël QUERNEZ ayant donné pouvoir à Gaël LE MEUR

Représentant 19 voix

EXPOSE DES MOTIFS

Au titre de la convention de délégation de l'exploitation du service public des ports de pêche de Cornouaille, la CCI Métropolitaine Bretagne Ouest peut consentir aux usagers des titres d'occupation du domaine public sur le périmètre portuaire concédé. Néanmoins, dès lors que la convention d'occupation prévoit une durée d'occupation allant au-delà de l'échéance du contrat de concession (31 décembre 2025), cette convention doit être contresignée par le Syndicat mixte en sa qualité de concédant.

Par courrier en date du 11 avril 2023 la SAS Furic Marée dont le siège social est situé 1 rue Jacques de Thézac au Guilvinec (29 730) a sollicité l'octroi d'une autorisation d'occupation temporaire constitutive de droits réels pour une parcelle située sur le terre-plein du port, quai du Krugen à Saint Guénolé- Penmarc'h d'une superficie de 3 400 m² dont 1 870 m² de bâtiments.

Le montant des investissements concernant les installations de production de froid et les équipements hygiène sur lequel s'engage l'entreprise s'établit à 557 348 €, amortis en majeure partie sur 20 ans.

Un investissement d'un montant de 251 610 € pour l'achat de matériel, pour moderniser et développer son activité de mareyage est également prévu.

Compte tenu du calendrier de réalisation des travaux, la CCIMBO a envisagé une AOT non constitutive de droits réels. En application des dispositions du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P), une procédure d'appel à manifestations d'intérêt concurrentes suite à manifestation d'intérêt spontanée a été engagée par la CCI Métropolitaine Bretagne Ouest du 17 au 31 mai 2023. Elle n'a donné lieu à aucune autre candidature.

La négociation directe avec l'entreprise concernant les modalités de cette autorisation a donc pu être poursuivie.

La CCIMBO propose une convention d'occupation temporaire non constitutive de droits réels d'une durée de 20 ans pour tenir compte de la durée d'amortissement des investissements, soit du 15 juin 2023 au 15 juin 2043.

La possibilité d'une sous occupation par les sociétés Furic Solutions et La Marée du jour est prévue à l'article 5.2 de la convention.

Le montant de la redevance annuelle s'élève à 13 441 € HT (valeur 2023), révisable selon la formule précisée dans la convention.

La durée de la convention étant supérieure à 12 ans, l'autorisation du Comité syndical est sollicitée pour permettre au Président de contresigner la convention.

En conséquence,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et plus particulièrement ses articles L.2121-1 à L.2122-4 ;

Vu la convention de délégation de l'exploitation du service public des ports de pêche de Cornouaille et plus particulièrement ses articles 25.1 et 32 et son annexe 6 ;

Considérant qu'il revient au Comité syndical de décider de la conclusion de convention d'occupation temporaire du domaine public dont la durée est supérieure à 12 ans.

Après en avoir délibéré, **le Comité syndical :**

DECIDE

- D'autoriser le Président à contresigner la convention d'occupation temporaire non constitutive de droits réels avec la société Furic Marée et la CCIMBO telle que présentée en annexe.

Délibération adoptée à l'unanimité

**Le Président du Syndicat mixte des ports de
pêche-plaisance de Cornouaille,**



Maël DE CALAN

**CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE
DU DOMAINE PUBLIC NON CONSTITUTIVE DE
DROITS REELS**

**DONT LE TERME ARRIVE A ECHEANCE
APRES LE 31 DECEMBRE 2025**

PORT DE SAINT GUENOLE PENMARCH

SAS FURIC MAREE

Entre,

LA CCI METROPOLITAINE BRETAGNE OUEST (CCIMBO), délégation de QUIMPER
représentée par son Président dûment habilité située 145, avenue de Kéradennec - CS
76029 - 29330 QUIMPER CEDEX

ci-après dénommée « le Concessionnaire »,

d'une part ;

Et :

**La SAS FURIC MAREE dont le siège social est situé 1 rue Jacques de Thézac – 29730
LE GUILVINEC (SIRET N° 375 580 271 00100) représentée par M. Guénoles
MERVEILLEUX**

ci-après dénommée « le Bénéficiaire » ou « l'Occupant »,

d'autre part ;

Et en présence du :

**SYNDICAT MIXTE DEPARTEMENTAL DES PORTS DE PECHE-PLAISANCE DE
CORNOUAILLE**, représenté par son Président dûment habilité, ayant son siège 5 quai Henry
Maurice Bénard, 29120 PONT L'ABBE

ci-après dénommé « le Concédant »,

SOMMAIRE

Article 1 ^{er} – Objet de la convention	5
Article 2 – Domanialité publique	5
Article 3 – Désignation	6
Article 4 – Destination des biens occupés	6
Article 5 – Caractère personnel de l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public	6
Article 6 – Conditions relatives au statut de l'occupant	7
Article 7 – Cession d'activité	8
Article 8 – Durée de l'occupation	8
Article 9 – Modifications, constructions et installations nouvelles	8
Article 10 – Dispositions générales	9
Article 11 – Etat des lieux	10
Article 12 – Visite des lieux	10
Article 13 – Exploitation et entretien	10
Article 14 – Protection de l'environnement- Hygiène-Sécurité	11
Article 15 – Sécurité Incendie	12
Article 16 – Responsabilités et assurances	12
Article 17 – Conditions financières	14
Article 18 – Fin de la convention	15
Article 19 – Renouvellement du titre d'occupation	18
Article 20 – Modification du contrat	18
Article 21 – Pénalités	18
Article 22 – Litiges	18

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, et notamment les articles L. 2122-1 à L. 2122-4 (CGPPP) ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) ;

Vu le Code de l'Urbanisme (C. urb) ;

Vu le Code des Transports (CT) et en particulier son livre III relatif aux ports maritimes ;

Vu la convention de délégation de service public conclue sur le fondement des articles L1411-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales entre le Département du Finistère et la CCIMBO en date du 21 décembre 2017 et confiant à cette dernière l'exploitation et le développement des ports de pêche de Cornouaille,

Vu l'arrêté préfectoral du 4 octobre 2017 approuvant les statuts du syndicat mixte départemental des ports de pêche-plaisance de Cornouaille,

Vu la candidature de l'intéressé annexée aux présentes ;

Il est convenu ce qui suit :

PREAMBULE

La CCIMBO, délégation de Quimper s'est vue confier par le Département, auquel est substitué le Syndicat Mixte des ports de pêche-plaisance de Cornouaille, depuis le 1^{er} janvier 2018 et ce jusqu'au 31 décembre 2025, l'exploitation et le développement des ports de pêche de Cornouaille, à savoir, de Concarneau, de Douarnenez, d'Audierne, de Saint-Guérolé Penmarc'h, du Guilvinec-Lechiagat, de Loctudy-Ile Tudy, de Plobannalec-Lesconil.

A ce titre, la CCIMBO, délégation de Quimper, en qualité de Déléataire (concessionnaire) est notamment chargée de gérer et de valoriser le domaine portuaire.

Dans le cadre de cette mission et en vertu des attributions qui lui sont conférées la convention de la délégation de service public, la CCIMBO est chargée d'accorder les autorisations d'occupation du domaine portuaire.

La SAS FURIC MAREE a sollicité l'autorisation d'occuper temporairement le domaine public maritime portuaire concédé.

Cette candidature et les pièces jointes sont annexées à la présente convention (**annexe 1**).

Cette candidature a fait l'objet d'une instruction favorable par le concessionnaire eu égard à l'intérêt que présente l'installation envisagée pour le développement portuaire.

Le délégant a également donné son accord à la présente convention qui lui a été soumise au préalable.

Article 1^{er} – Objet de la convention

Le titulaire est autorisé à occuper le terrain suivant :

Une parcelle d'une superficie de 3 400 m² dont 1 870 m² de bâtiments, située sur le domaine public maritime du port de Saint Guérolé Penmarch, telle que délimitée au plan annexé à la présente convention ; (**Annexe 2**).

Cette occupation doit se faire dans le respect des servitudes existantes et compatibles avec l'affectation du bien.

Pendant la durée de l'occupation autorisée, le bénéficiaire dispose de ce terre-plein et des installations immobilières existantes (le cas échéant), dans le respect de l'affectation du domaine public, des normes en vigueur et de la présente convention.

La présente autorisation est délivrée au bénéficiaire en vue de l'accomplissement sur ce site d'activités de mareyage, cuisson, poissonnerie, congélation.

Article 2 – Domanialité publique

La présente convention est conclue sous le régime des occupations temporaires du domaine public. L'autorisation revêt un caractère précaire et révocable.

Elle peut être retirée pour un motif d'intérêt général, dans les conditions énoncées aux présentes.

En conséquence, le bénéficiaire ne pourra, en aucun cas, revendiquer l'application des dispositions relatives aux baux commerciaux ou aux baux à loyer d'immeubles, ou se prévaloir de quelques réglementations susceptibles de conférer un droit au maintien dans les lieux ou à quelque autre droit.

L'autorisation d'occupation temporaire est accordée sans préjudice de l'obligation, pour le bénéficiaire, de se conformer aux lois et réglementations en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité, d'urbanisme, d'environnement, de sûreté des installations portuaires, ainsi qu'au règlement de police du port.

Article 3 – Désignation

Le bien sujet de l'autorisation d'occupation est constitué de :

- **d'un bâtiment d'une surface de 1 870 m²,**
- **d'un terre-plein de 1 530 m²,**

soit une superficie totale de 3 400 m².

Le plan figure en annexe 2.

Article 4 – Destination des biens occupés

Le bénéficiaire de cette convention d'occupation temporaire s'engage à n'exercer sur le site qu'une activité conforme à la définition figurant à l'article 1 de la convention.

L'occupant ne peut sans accord préalable formel du concessionnaire et du concédant, sur saisine du concessionnaire, utiliser le bien pour un autre usage.

Si le bénéficiaire recourt, pour l'exercice de l'activité autorisée par la présente autorisation, au service de tiers, il devra justifier, à la demande du concessionnaire, un lien de subordination entre ces tiers et lui-même, et organiser les modalités d'organisation de leur travail. Il reste personnellement responsable de l'activité exercée au titre de la présente autorisation.

La présente convention n'accorde aucun droit exclusif à l'occupant, Ainsi, l'occupant ne pourra s'opposer à la signature de conventions d'occupation du domaine public portuaire du port de Saint Guénolé Penmarch avec d'autres opérateurs.

Article 5 – Caractère personnel de l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public

Article 5.1 – Dispositions générales

L'autorisation d'occupation temporaire du domaine public consentie en vertu de la présente convention revêt un caractère personnel.

Le bénéficiaire ne peut sans accord préalable du concessionnaire et du concédant céder le présent contrat, ni conférer des droits sur ce bien à un tiers, ni le mettre à disposition de tiers.

Toute cession partielle ou totale, transaction ou mutation opérée en violation de cet article ne sera opposable ni au concédant ni au concessionnaire. Le titulaire en demeurera seul responsable tant vis-à-vis des tiers, des contractants, du concédant, que du concessionnaire.

En cas d'accord du concessionnaire et du concédant, tout changement de titulaire fera l'objet d'une nouvelle autorisation sur la base des dispositions de la convention initiale. La durée de cette nouvelle autorisation sera limitée à la durée résiduelle de la convention initiale.

Article 5.2 – Sous-occupation

Avec l'agrément du concessionnaire et du concédant, le bénéficiaire pourra accorder la sous-occupation à la société FURIC SOLUTIONS et à la société MAREE DU JOUR pour la même activité que la société FURIC MAREE.

L'utilisation des biens par un tiers non agréé constitue une inexécution des obligations contractuelles et entraîne une résiliation pour faute prononcée dans les conditions de l'article 18.3.

Le bénéficiaire demeurera néanmoins personnellement et solidairement responsable envers le concédant et le concessionnaire et envers les tiers, du respect de toutes les dispositions et obligations contenues dans la présente autorisation, qui continue en conséquence à lui être opposable. Cette sous-occupation ne pourra dépasser la durée de la présente autorisation.

Le sous-occupant ne peut accorder des droits qui excèderaient ceux qui lui ont été consentis par la présente autorisation.

Toute sous-occupation doit avoir reçu au préalable l'agrément exprès du concédant et du concessionnaire.

La demande d'autorisation sera présentée par pli recommandé avec accusé de réception au concessionnaire et devra comporter les informations suivantes :

- 1) Les noms, prénoms, profession, nationalité et domicile du demandeur ou, si la demande émane d'une personne morale, les précisions suivantes : nature, dénomination, siège social et objet de la personne morale, ainsi que les noms, prénoms, qualités, pouvoirs du signataire de la demande et, le cas échéant, du ou des représentants habilités.
- 2) Les documents nécessaires à l'identification de l'immeuble concerné par la location envisagée.
- 3) Une copie du projet de contrat de sous-occupation.

Le silence gardé pendant un délai de trois mois à compter de la date de l'avis de réception de la demande par le concessionnaire et le concédant vaut agrément du sous-occupant et du contrat.

Article 6 – Conditions relatives au statut de l'occupant

Le bénéficiaire informe le concessionnaire par lettre recommandée avec accusé de réception, de toute modification de sa structure juridique et de son capital social, des actionnaires qui composent la société, dès lors que la modification envisagée aurait pour effet, en une ou plusieurs opérations successives, de procéder à un transfert de son droit d'occupation.

Dans ce cas l'accord du concédant devra être sollicité.

Tout défaut d'information de l'occupant entraînera la résiliation de l'autorisation.

Article 7 – Cession d'activité

La présente autorisation d'occupation étant strictement personnelle, le bénéficiaire ne dispose d'aucun droit au transfert de l'autorisation.

Si l'occupant souhaitait céder, totalement ou partiellement, l'activité qu'il exerce sur la dépendance domaniale objet de la présente AOT, il devra en informer le concessionnaire, charge à lui d'en informer le concédant.

Le concessionnaire pourra alors décider de mettre en œuvre ou non une procédure d'octroi d'une nouvelle AOT à laquelle le cessionnaire pressenti par l'ancien bénéficiaire de l'autorisation pourra candidater, sans pouvoir prétendre à un quelconque droit acquis.

Article 8 – Durée de l'occupation

Compte tenu des investissements et de leur durée d'amortissement dont le détail figure en annexe, l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public est consentie pour une durée de 20 ans soit du 15 juin 2023 au 14 juin 2043.

Article 9 – Modifications, constructions et installations nouvelles

Article 9.1 – Approbation préalable des projets de travaux

L'occupant s'engage à soumettre à l'agrément du concessionnaire et sans que cet agrément puisse en aucune manière engager la responsabilité de ce dernier, tout projet de travaux de toutes natures qu'il entend réaliser pour les besoins de son exploitation.

Le dossier des projets éventuels comprendra les plans, notes de calcul, description des procédés d'exécution, mémoire et, pour les travaux portant sur les installations immobilières, leurs devis estimatifs, ainsi que le programme de réalisation.

L'occupant devra faire son affaire personnelle de toutes autorisations administratives nécessaires par ailleurs. L'octroi, le refus et les prescriptions émises par les différentes autorités sollicitées au titre de l'obtention des autorisations administratives nécessaires seront transmis dans les 30 jours suivant leur notification au bénéficiaire, au concessionnaire, lequel pourra, s'il le souhaite, formuler des observations à intégrer dans les projets de travaux soumis à son approbation.

L'occupant sera également soumis aux prescriptions locales quant au respect des normes touchant l'implantation de nouvelles activités sur cette zone du domaine public portuaire du port de Saint Guénolé Penmarch.

Article 9.2 – Exécution des travaux

Tous les travaux seront exécutés conformément aux projets approuvés, en matériaux de bonne qualité mis en œuvre suivant les règles de l'art, aux frais exclusifs du bénéficiaire.

Il fera son affaire des modalités de surveillance des travaux et devra se conformer aux prescriptions qui lui seront imposées par le concédant ou le concessionnaire.

Il demeurera seul responsable de la bonne exécution et des conséquences des travaux qu'il aurait pu faire réaliser après accord du concessionnaire.

Après achèvement des travaux, l'occupant fera connaître dans un délai de trois mois le coût détaillé et justifié des diverses installations et leur date d'achèvement. Il produira également un plan de récolement des installations et réseaux divers installés.

Le bénéficiaire supporte sans indemnité les frais de déplacement ou de modification des constructions, aménagements et installations aménagés en vertu de cette autorisation et effectués durant son occupation, notamment lorsque ce déplacement est la conséquence de travaux entrepris dans l'intérêt du domaine public occupé et que, ces travaux constituent une opération d'aménagement conforme à la destination de ce domaine.

La durée d'amortissement des dépenses engagées pour ces travaux et aménagements ne saurait être supérieure à la durée de la présente autorisation.

Tous les aménagements et installations réalisés par le bénéficiaire sur les dépendances objet de l'AOT, sont à sa charge et devront être entièrement démontés et enlevés à l'issue de l'autorisation, sauf accord du concessionnaire.

Article 10 – Dispositions générales

L'occupant est tenu de se conformer :

- aux lois, règlements et règles existantes ou à intervenir, en obtenant notamment les autorisations qui sont exigées. Une copie des documents attestant de ces autorisations sera fournie au concessionnaire. Dans tous les cas, la responsabilité du concédant et du concessionnaire ne pourra être engagée si ces autorisations venaient à être retirées au bénéficiaire ou abrogées par les autorités compétentes ;
- aux règlements généraux et particuliers de police du port ;
- au règlement d'exploitation du port et au règlement d'exploitation de la Halle à marée ;
- aux dispositions concernant les usagers du service public des ports de Cornouaille (DSP), et tout particulièrement les prescriptions attachées à la mise en œuvre des normes ISO 9001, ISO14001 et ISO 45001 ;
- aux prescriptions relatives à la lutte contre les risques de pollutions et de nuisances de toutes sortes pouvant résulter de l'exploitation des installations.

L'occupant doit respecter la réglementation en vigueur relative au stockage et à l'utilisation de matières inflammables dans les lieux mis à sa disposition.

L'occupant n'est fondé à élever aucune réclamation dans le cas où l'établissement et l'exploitation d'ouvrages seraient autorisés à proximité de ceux faisant l'objet de la présente convention.

L'occupant ne peut élever contre le concédant et le concessionnaire aucune réclamation en raison de troubles qui peuvent résulter de travaux exécutés par l'un d'entre eux ou toutes autres personnes autorisées sur le domaine public portuaire y compris sur le site objet de la présente convention.

Le titulaire ne peut installer de panneau ni d'enseigne publicitaire qu'avec l'accord formel du concessionnaire et conformément à la réglementation en vigueur relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes et au règlement particulier de police du Port.

Article 11 – Etat des lieux

Le bénéficiaire prend le terrain et les installations objet de la présente autorisation dans leur état au jour de son entrée en jouissance et ne peut exiger aucune remise en état, ni exercer aucun recours contre le concessionnaire ou le concédant, ni réclamer aucune indemnité ni réduction de loyer pour quelque cause que ce soit.

Un procès-verbal constatant l'état des lieux sera établi contradictoirement entre le concessionnaire et le bénéficiaire lors de l'entrée en jouissance au frais de ce dernier et annexé à la présente convention (annexe 3).

Dès lors que le bénéficiaire souhaiterait que cet état des lieux soit réalisé avec l'assistance d'un d'huissier ou d'un expert qualifié, les frais correspondants demeureront à sa charge.

En fin d'occupation, lors de la restitution du bien par l'occupant, un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement entre les parties. L'occupant devra au besoin remettre les lieux en l'état après l'enlèvement des engins et matériaux qu'il aura déposés sur sa parcelle.

Cette remise en état comprendra, sauf décision contraire du concessionnaire, l'enlèvement de tous équipements, matériels et installations de nature mobilière.

Article 12 – Visite des lieux

L'occupant s'engage à laisser visiter les lieux mis à sa disposition autant de fois que nécessaire par le concédant ou le concessionnaire. Ces visites devront avoir lieu, sauf cas de force majeure, aux jours et heures normales d'ouverture des bureaux, moyennant un préavis d'au moins vingt-quatre heures.

Article 13 – Exploitation et entretien

Ni le concessionnaire, ni le concédant ne supporte aucune charge afférente à la viabilité, au raccordement au réseau, à l'enlèvement de fondations d'immeubles et d'ouvrage de toute nature, aucune charge d'entretien ou de réparation qui serait nécessaire pour assurer l'exploitation normale des lieux, ouvrages, constructions et installations réalisés par le bénéficiaire. L'ensemble de ces charges incombe au bénéficiaire de l'autorisation.

Le bénéficiaire est tenu d'exécuter toutes les réparations, quelles qu'en soient l'importance et la nature, tous les travaux nécessaires pour maintenir les lieux en bon état d'entretien et d'usage, y compris les constructions et installations qu'il a lui-même réalisées.

Le bénéficiaire entretient les lieux et en assure la propreté et la salubrité.

Sans que cette liste soit limitative, l'occupant des parcelles, des bâtiments, ouvrages, installations existants, selon les cas, et de ce type de biens à venir entretiendra tous les supports intérieurs et extérieurs, mobiles ou fixes. Il assurera en outre l'entretien, les réparations et la réfection éventuelle des canalisations d'eau, de gaz et d'électricité et, en général, de toutes les canalisations d'alimentation et d'évacuation existant actuellement et de celles qu'il pourra éventuellement faire installer au cours de la présente occupation.

L'occupant fait assurer par un organisme agréé, à ses frais exclusifs, la vérification périodique de ses équipements et des installations mises à sa disposition (électricité, froid, fluides...).

Une copie des rapports de vérification à charge de l'occupant sera envoyée pour information au concessionnaire.

L'occupant devra impérativement prendre les mesures destinées au maintien et à l'amélioration des installations et équipements ou installations suite aux observations éventuelles.

Outre les travaux d'aménagement, l'occupant devra, sous sa seule responsabilité, définir et effectuer à ses frais exclusifs les travaux auxquels l'exercice de son activité professionnelle est et sera soumis par les lois et règlements en vigueur, y compris en effectuant et en payant à ses frais exclusifs les travaux d'hygiène et de sécurité qui lui seraient imposés par toute administration et par la législation en vigueur, que ces travaux aient pour objet d'assurer l'hygiène de l'activité exercée ou des produits commercialisés ou encore la sécurité des consommateurs, mais aussi celle de toute personne qui travaillerait dans les lieux loués.

Le bénéficiaire entretient le terrain, les installations et assure la propreté et la salubrité des abords de manière compatible avec l'environnement et la qualité du domaine public portuaire. Ces dispositions s'appliquent également aux clôtures.

A défaut d'exécution de ses obligations d'exploitation et d'entretien, le concessionnaire pourra se substituer à l'occupant et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs de l'occupant, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

Article 14 – Protection de l'environnement- Hygiène-Sécurité

Les lois et réglementations relatives à l'hygiène, la sécurité du travail, l'environnement, aux installations classées, à l'urbanisme, à la police et, d'une manière générale, les lois et règlements applicables, en particulier le code des transports, le règlement de police du port, et les règlements d'exploitation du port et de la halle à marée, doivent être strictement respectés par le bénéficiaire.

Le bénéficiaire déclare :

- faire son affaire personnelle de la connaissance de l'état environnemental des sols et des parcelles objets des présentes,
- s'obliger expressément à se conformer aux normes environnementales en vigueur et être proactif en matière de performance environnementale,
- s'obliger expressément à se conformer aux règlements du Port relatifs aux déchets
- veiller à ce que son activité n'entraîne aucune pollution du terrain objet de la présente autorisation,
- accepter expressément que toute mesure administrative révélant une non-conformité au regard des normes environnementales sera de nature à justifier la mise en jeu de la clause de révocation anticipée énoncée à l'article 20 de la présente autorisation d'occupation temporaire,
- s'engager expressément à réaliser à ses frais les opérations de dépollution dans les meilleurs délais si une pollution imputable à son activité est avérée au cours de la présente autorisation,
- assurer l'enlèvement et le traitement des déchets occasionnés par l'activité exercée sur les dépendances du domaine public ; dans tous les cas, le coût de l'élimination des déchets sera à sa charge,

- prévenir les risques de pollution de toutes natures dont l'origine est liée à la présente autorisation,
- s'engager à remettre le site en état à la fin de l'autorisation dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et à éliminer tous les déchets à ses frais.

En cas de négligence de sa part concernant les dispositions à prendre conformément au présent article, et à la suite d'une mise en demeure par le concessionnaire par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, il pourra y être pourvu d'office par le concessionnaire aux frais de l'occupant.

En cas d'urgence, la mise en demeure peut prendre la forme d'une lettre remise à l'occupant contre récépissé. Le montant des avances effectuées de ce fait par le concessionnaire sera recouvré aux frais et dépens de l'occupant.

Article 15 – Sécurité Incendie

En cas d'ouvrages, de bâtiments ou d'installations existants et pour les éventuels ouvrages, bâtiments ou installations à venir, le bénéficiaire devra impérativement et immédiatement prendre les dispositions nécessaires en ce qui concerne l'installation des équipements de sécurité incendie conformément aux règles en vigueur.

Le bénéficiaire devra également impérativement et immédiatement prendre les dispositions nécessaires en vertu des règlements et consignes de sécurité concernant en particulier la lutte contre l'incendie et affichés à la Capitainerie.

L'occupant fait assurer par un organisme agréé, à ses frais exclusifs, la vérification périodique de ces équipements.

Une copie des rapports de vérification à charge de l'occupant sera envoyée pour information au concessionnaire.

L'occupant devra impérativement prendre les mesures destinées au maintien et à l'amélioration des installations et équipements de sécurité incendie suite aux observations éventuelles.

Les allées de circulation prévues, l'accès aux issues de secours et aux équipements de lutte contre l'incendie devront être maintenus dégagés.

Le personnel amené à intervenir en cas d'incendie doit être formé à la mise en œuvre des moyens de lutte contre l'incendie présents sur le site.

Tous les frais inhérents aux relances éventuelles dictées par la mise en application aux normes de sécurité et d'exploitation, seront systématiquement répercutés au bénéficiaire.

Article 16 – Responsabilités et assurances

Article 16.1 – Responsabilités

Le bénéficiaire est et demeure responsable de tous dommages qui pourraient résulter de son occupation, ou qui sont causés par les ouvrages et terrains dont il a la garde au titre de la présente autorisation.

Il est et demeure responsable de tout dommage que lui-même ou tout sous-traitant ou prestataire aurait causé par son activité, à savoir, notamment, la mise en place, la construction,

les travaux réalisés, l'exploitation et l'enlèvement des installations situées sur le terrain mis à sa disposition.

Plus généralement le titulaire assume la responsabilité de toutes les conséquences liées à l'exercice de ses activités professionnelles.

Le titulaire demeure seul responsable de tous les accidents et dommages qui pourraient résulter tant pour le concédant et le concessionnaire ainsi que pour les tiers, de son activité, de celle de son personnel ou de tiers qu'il aurait laissé à entrer dans les lieux.

L'ensemble de ces risques doit être couvert par les garanties d'assurances adaptées.

Article 16.2 – Assurances

L'occupant souscrit auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable des polices d'assurances nécessaires à la couverture des risques résultant de la présente autorisation qui seront communiquées au concessionnaire.

Le titulaire s'assure contre les risques susceptibles de mettre en cause sa responsabilité à l'égard du concédant, du concessionnaire, des tiers, des usagers, du personnel et des préposés du fait de son occupation des lieux, des travaux entrepris de l'existence, de l'exploitation des ouvrages et des équipements.

Ainsi le titulaire se garantit contre les dommages corporels, matériels et immatériels causés au concédant, au concessionnaire et aux tiers.

Notamment, il se garantit contre les dommages causés aux biens, ouvrages, constructions ou installations en cas d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux. L'assurance souscrite devra couvrir la reconstruction des installations.

Les bâtiments devront être assurés valeur à neuf. Par bâtiments, il faut comprendre tout édifice exhausse sur le sol ou enterré, ainsi que tous les éléments d'équipements qui y sont incorporés, et tous branchements et raccordements aux différents réseaux. Tous autres équipements qui sont également mis à la disposition de l'occupant devront être assurés valeur à neuf.

L'occupant devra pour les équipements ou tout autre matériel dont la jouissance lui sera concédée souscrire un contrat d'assurance couvrant les risques de vol ou de détérioration ou dégradation volontaire ou involontaire.

Il souscrira une police d'assurance garantissant sa responsabilité civile dans tous les cas où elle pourrait être recherchée, et toutes autres assurances lui permettant de remplir ses obligations contractuelles, remise en état des lieux notamment.

En ce qui concerne les dommages aux personnes, le montant couvert devra être au maximum possible sur le marché national de l'assurance et illimité.

Toutes les polices d'assurance du bénéficiaire devront inclure précisément une clause expresse, générale et totale de renonciation de la part de ses assureurs à tout recours contre le concédant et le concessionnaire et ses assureurs respectifs, notamment, et sans que cela ne soit exhaustif, en cas de vols, cambriolages ou tous les actes délictueux ou criminels dont il pourrait être victime dans les lieux qu'il occupe.

Il devra faire son affaire personnelle de la garde et de la surveillance des lieux et locaux.

Une clause expresse spécifique que les polices d'assurance sont automatiquement résiliées dès la fin de la convention quelle qu'en soit la cause.

Le titulaire devra à tout moment être à jour de ses cotisations d'assurance, mais de manière générale le bénéficiaire sera seul responsable de sa propre carence en matière de souscription des assurances ou de paiement des cotisations afférentes.

Celui-ci devra également souscrire une assurance garantissant le paiement des redevances en cas d'arrêt d'exploitation pour une cause indépendante de sa volonté.

Il devra déclarer immédiatement à la compagnie d'assurances et en informer le concessionnaire, tout sinistre ou dégradation se produisant dans les lieux sous peine d'être rendu responsable du défaut de déclaration en temps utile.

Les certificats d'assurance, polices, quittances et avenants successifs aux contrats d'assurance devront être communiqués sur simple demande, dans un délai de 15 jours à compter de la réception de la demande au concessionnaire et, en toute hypothèse, tous les ans.

Toute modification apportée aux certificats d'assurance, polices, quittances et avenants initiaux devra être communiquée spontanément au concessionnaire, et, en toute hypothèse, tous les ans.

Article 17 – Conditions financières

L'autorisation d'occupation temporaire du domaine public est consentie sous réserve du paiement par l'occupant d'une redevance.

La redevance est due même dans l'hypothèse où le bénéficiaire de l'autorisation n'occuperait pas effectivement le domaine public objet de la présente convention.

Article 17.1 – Montant de la redevance

Cette redevance d'occupation est fixée, en fonction des tarifs publics adoptés par le concédant, à :

- 5,56 € HT/m²/an pour une surface de 1 870 m² (terre-plein bâti assujettis à la REPP),
- 1,99 € HT/m²/an pour une surface de 1 530 m² (terre-plein assujettis à la REPP)

soit une redevance totale de 13 441,90 € HT / an à laquelle il convient de rajouter la TVA en vigueur.

Cette redevance sera révisée annuellement au 1^{er} janvier de chaque année, selon la formule suivante :

$$C = 0,43 \frac{ICHTIME_N}{ICHTIME_0} + 0,07 \frac{E_N}{E_0} + 0,50 \frac{IPC_N}{IPC_0}$$

Dans laquelle :

- C est le coefficient d'indexation de la redevance,
- I_N est la valeur moyenne des douze derniers mois de chacun des indices I connus à la date à laquelle est calculée la révision des tarifs,

- I_0 est la valeur moyenne des douze derniers mois des indices I connus lors de la fixation des tarifs 2023,
- ICHTIME : Indice mensuel du coût horaire du travail révisé - Salaires et charges - Tous salariés - Industries mécaniques et électriques (NAF rév. 2 postes 25-30 32-33) - Base 100 en décembre 2008 - Identifiant INSEE : 001565183,
- E est l'indice de prix de production de l'industrie française pour le marché français - A21 D, CPF 35 - Électricité, gaz, vapeur et air conditionné Prix de marché - Base 2015 - Données mensuelles brutes - Identifiant INSEE : 010534835,
- IPC est l'indice des prix à la consommation - Base 2015 - Ensemble des ménages - France métropolitaine - Ensemble hors tabac – Identifiant INSEE : 001764305.

Les valeurs initiales des paramètres sur la base desquels ont été calculés les indices 2023 sont les suivantes :

- $ICHTTS_0 = 129,03$
- $E_0 = 199,74$
- $IPC_0 = 109,15$

Les différents termes sont calculés avec quatre décimales et arrondis au plus près à trois décimales (par défaut si la décimale à négliger est inférieure à 5).

Sous réserve de l'adoption des nouveaux tarifs par le concédant avant cette date, le concessionnaire communiquera le montant de la redevance au bénéficiaire avant le 1^{er} janvier de son année d'application.

Article 17.2 – Paiement de la redevance

La redevance due pour l'occupation ou l'utilisation du domaine public objet de la présente autorisation commence à courir à compter de la date prise d'effet de la présente autorisation définie à l'article 8.

Elle est payable mensuellement par prélèvement bancaire.

Tous les frais et intérêts résultant d'un retard de paiement d'une somme due par le bénéficiaire (soit au-delà des 30 jours impartis) seront à sa charge, ainsi qu'un intérêt de plein droit au taux d'intérêt légal prévu par l'article L.313-2 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, sauf cas de force majeure.

Article 17.3 – Charges

L'ensemble des frais afférents à l'occupation découlant de la présente convention est à la charge de l'occupant.

Article 17.4 – Impôts et taxes

L'occupant acquittera tous les impôts et taxes (dont la taxe foncière) auxquels il peut être assujéti du fait de son activité ou en sa qualité d'occupant de manière à ce que le concédant et le concessionnaire ne soit jamais inquiétés ni recherchés à ce sujet.

Article 18 – Fin de la convention

Article 18-1 – Arrivée du terme

A la date d'expiration mentionnée à l'article 8, la convention prendra fin automatiquement, sans aucune formalité.

Article 18-2 – Résiliation pour motif d'intérêt général

Les autorisations d'occupation du domaine public étant délivrées à titre précaire et révocable et n'étant pas créatrices de droit au profit de leurs bénéficiaires, ces derniers ne disposent d'aucun droit au maintien, au renouvellement ou au transfert de l'autorisation.

Nonobstant la durée prévue à l'article 8 de la présente autorisation, celle-ci peut toujours être retirée, pour tout motif l'intérêt général.

Le bénéficiaire en sera informé avec un préavis de six mois par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal.

Dans le cas d'une résiliation pour motif d'intérêt général de l'autorisation, le bénéficiaire pourra prétendre à la restitution de la redevance versée d'avance, le cas échéant, et correspondant à la période restant à courir, à l'exclusion de toute autre indemnité ou somme de quelque nature que ce soit.

Dans l'éventualité où la résiliation pour cause d'intérêt général n'est que partielle, le bénéficiaire a la possibilité d'obtenir la résiliation totale de l'autorisation. Dans la même éventualité, et dans l'hypothèse où l'occupant s'en tient au maintien des autorisations pour les biens restant à leur disposition, les redevances à leur charge visées à l'article 17 de la présente autorisation sont révisées d'un commun accord.

Article 18-3 – Résiliation de plein droit

La présente convention portant autorisation d'occupation temporaire pourra être résiliée unilatéralement par le concessionnaire, sans préjudice, s'il y a lieu, des poursuites pour contravention de grande voirie, faute par le bénéficiaire de se conformer à l'une quelconque des conditions générales ou particulières de la présente autorisation et notamment en cas de :

- Non-paiement des redevances échues,
- Changement d'affectation des ouvrages, constructions ou installations sans agrément exprès du concessionnaire,
- Non-respect manifeste des règlements d'exploitation du port et de la halle à marée, et portant préjudice au concessionnaire au plan juridique ou financier,
- Non-respect des dispositions de l'article 5 de la présente convention concernant le caractère personnel de l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public,
- Non transmission des polices et / ou des quittances d'assurances au concédant ou au concessionnaire suite à sa demande,
- Non souscription des polices d'assurance ou non-paiement des cotisations d'assurances afférentes aux biens objets de la présente convention prévues à l'article 16-2 de la présente autorisation,
- Incapacité juridique ou faillite personnelle de l'occupant, ou en cas de dissolution de la société, si le bénéficiaire est une personne morale de droit privé,
- Cessation de l'exploitation consécutive à une procédure de liquidation ou redressement judiciaire ouverte à l'encontre du bénéficiaire, lorsque l'administrateur judiciaire ou le liquidateur a renoncé à poursuivre l'exécution de la présente autorisation, soit explicitement, soit implicitement, après mise en demeure restée sans réponse pendant un mois. Le bénéficiaire est tenu d'informer sans délai le

concessionnaire de l'ouverture d'une procédure de liquidation ou redressement judiciaire. En cas de décision de maintenir l'exploitation, le concessionnaire doit être mesure de vérifier que celle-ci est effective. A défaut, une résiliation de plein droit pourra être prononcée.

La convention pourra être révoquée sans indemnité par décision motivée du concessionnaire deux mois après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet et après avoir mis à même le bénéficiaire à faire valoir ses observations.

Les redevances payées d'avance par le bénéficiaire resteront acquises au concessionnaire sans préjudice du droit pour celui-ci de poursuivre le recouvrement de toutes sommes pouvant lui être dues.

La responsabilité du bénéficiaire sera susceptible d'être engagée s'il s'avère que la révocation anticipée de la présente convention est susceptible d'avoir des conséquences financières pour le concédant et le concessionnaire.

Dès la date d'effet de la résiliation de l'autorisation, le bénéficiaire sera tenu d'évacuer, sans délai, les lieux objet de la présente autorisation. A défaut, il sera redevable, par jour de retard, d'une pénalité égale à 10 % du montant de la redevance annuelle en cours, et sous réserve de tous autres droits et recours du concessionnaire.

Article 18-4 – Résiliation à l'initiative du cocontractant

Dans le cas où il aurait décidé de cesser définitivement l'exploitation des installations avant la date fixée à l'article 8 ci-dessus, le bénéficiaire peut obtenir la résiliation de la présente convention en notifiant sa décision par lettre recommandée adressée au concessionnaire moyennant un préavis de quatre mois.

Dans cette hypothèse, le bénéficiaire ne peut prétendre à aucune indemnité. Il est fait application des dispositions de l'article 18-5 de la présente autorisation pour régir le sort des constructions, ouvrages et installations.

La responsabilité du bénéficiaire peut être engagée s'il s'avère que la révocation anticipée de la présente autorisation d'occupation temporaire est susceptible d'avoir des conséquences financières pour le concédant et le concessionnaire.

Le bénéficiaire ne pourra aucunement se prévaloir de sa faculté de résiliation avant l'achèvement des travaux visés à l'article 9 de la présente convention.

Article 18-5 – Sort des installations

L'arrivée du terme de la présente AOT ne confère aucun droit à indemnité pour le bénéficiaire.

Au terme de la présente AOT, pour quelque cause que ce soit, les lieux objet de la présente convention devront être remis en leur état initial par le bénéficiaire, sauf si cette remise en état porte atteinte à un usage normal des ouvrages. A défaut, pour celui-ci, de s'être acquitté de cette obligation, dans un délai d'un mois à dater du terme normal de l'autorisation, et de trois mois à compter du terme anticipé de l'autorisation, il pourra y être pourvu d'office à ses frais et risques par le concessionnaire, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai minimum de 15 jours.

L'occupant pourra toutefois proposer au concessionnaire d'abandonner, tout ou partie des installations, modifications ou constructions nouvelles réalisées au titre de la présente AOT.

L'occupant n'aura droit à aucune indemnité pour les travaux d'amélioration réalisés, ni à une prise en charge par le concessionnaire des sommes dues par lui envers des créanciers éventuels.

Dès lors les installations, leurs accessoires, et éventuellement toutes leurs dépendances immobilières et objets mobiliers seront immédiatement intégrés au domaine public portuaire.

En tout état de cause, avant tout enlèvement de matériel ou de mobilier, le bénéficiaire devra justifier auprès du concessionnaire du paiement de tous les impôts, taxes ou redevances mis à sa charge.

Article 19 – Renouvellement du titre d'occupation

L'octroi de la présente autorisation n'emporte pas de droit à renouvellement.

Article 20 – Modification du contrat

Toute modification de la convention d'autorisation d'occupation temporaire est formalisée par avenant signé par les parties à la convention dans les mêmes formes que l'autorisation initiale.

Article 21 – Pénalités

Sans préjudice des dispositions de l'article 18-3 de la présente convention, en cas de non transmission des documents et informations sollicités par le concessionnaire notamment les documents relatifs aux assurances mentionnés à l'article 16-2, le bénéficiaire s'expose sans mise en demeure, à des pénalités de 5 % de la redevance annuelle par jour de retard sans que ce montant ne puisse dépasser 50 € par jour de retard.

En cas de non-exécution des dispositions des articles 13 à 15 de la présente autorisation, le bénéficiaire s'expose à une pénalité journalière de 5 % de la redevance annuelle, plafonnée à 100 € par jour après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de 15 jours.

En cas d'urgence, la mise en demeure peut prendre la forme d'une lettre remise à l'occupant contre récépissé, et le délai raccourci à 2 jours.

Article 22 – Litiges

En cas de différend ou litige survenant pendant la durée de validité de la présente convention, il est expressément convenu que le bénéficiaire, et le concessionnaire se rapprocheront dans les 15 jours suivant la survenance du différend ou litige, à l'initiative de la plus diligente des entités susmentionnées, pour régler amiablement celui-ci.

En cas d'échec de la tentative de règlement amiable du différend ou litige, conformément à l'article L. 2331-1 du code général de la propriété des personnes publiques, sont portés devant le Tribunal administratif de Rennes.

Fait à _____, le _____

Pour la CCIMBO délégation de Quimper
Son Président, Jean-François GARREC

Pour le **BENEFICIAIRE**
Nom, fonction

Pour le **SYNDICAT MIXTE DES PORTS DE PECHE-PLAISANCE DE CORNOUAILLE**
Son Président,

ANNEXES

- Annexe 1 : Demande présentée par le bénéficiaire et pièces jointes
- Annexe 2 : Plan de délimitation de l'AOT
- Annexe 3 : Procès-verbal constatant l'état des lieux