

GRAND PORT MARITIME DE ROUEN

Direction du Domaine
et de l'Action Territoriale

Service Territorial de Rouen

N° Dossier : 76-540/610

Convention

B.P. 4075
76022 ROUEN cedex 3
Tél : 02.35.52.54.56

OCCUPATION TEMPORAIRE SITUEE DANS LA CIRCONSCRIPTION DU GRAND PORT MARITIME DE ROUEN CONSTITUTIVE DE DROITS REELS CONFORMEMENT A L'ARTICLE L 2122-6 ET SUIVANTS DU CODE GENERAL DE LA PROPRIETE DES PERSONNES PUBLIQUES

CONVENTION

Département : Seine Maritime

Commune : ROUEN

O.T. n° : 76-540/610

Bénéficiaire : VILLE DE ROUEN

Siège social :
Hôtel de Ville
Place du Général de Gaulle
76037 ROUEN CEDEX

P.J. : 1 plan

1 Cahier des Charges

1 plan de réseaux et amenées de fluides prévisionnels

1 cahier de prescriptions architecturales

.../...

Entre les soussignés :

d'une part,

- le Grand Port Maritime de Rouen, représenté par M. Philippe DEISS, agissant, lors de la réunion du [] en qualité de Président du Directoire, désigné dans la présente convention par l'abréviation « G.P.M.R. »,

d'autre part,

- et la Ville de Rouen – Hôtel de Ville – Place du Général de Gaulle – 76037 ROUEN CEDEX, représentée par son Maire, Mme Valérie FOURNEYRON, désignée dans la présente convention par le terme « le Bénéficiaire »,

- Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, notamment ses articles L2122-6 à L2122-14.
- Vu le Code des Ports Maritimes.
- Vu la loi du 4 juillet 2008 portant réforme des Ports maritimes.
- Vu le décret du 6 novembre 2008 portant création du Grand Port Maritime de Rouen.
- Vu la délibération du Directoire du G.P.M. de Rouen en date du [] .

Préalablement, il est exposé ce qui suit :

- La Ville de Rouen a souhaité se porter acquéreur du hangar n° 9 situé à Rouen au Grand Port Maritime de Rouen en vue d'y créer une maison de l'étudiant ainsi qu'une bibliothèque de quartier.
- la présente convention, au bénéfice de la Ville de Rouen, définit les modalités de mise à disposition du terrain d'assiette du hangar n° 9
- le Grand Port Maritime de Rouen a consenti à la cession du hangar pour un montant de 300 000 €. et procèdera à sa démolition.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

Article 1er – Objet de la convention

Le bénéficiaire est autorisé à occuper le terrain d'une superficie de [] m² (correspondant à l'emprise du bâtiment futur plus une bande de 5 m autour de celui-ci), situé sur la commune de Rouen, dépendant du Grand Port Maritime de Rouen, tel qu'il est délimité au plan au 1/500^{ème} (réf. OT 76-540/) annexé à la présente convention.

L'autorisation est consentie en vue de la démolition du hangar et de la réalisation d'une maison de l'étudiant et d'une bibliothèque de quartier.

....

Article 2 - Durée de l'autorisation

L'autorisation est accordée pour une période de 40 ans, à compter de la date de signature de la convention.

Elle prendra donc fin de plein droit le .

Toutefois, à l'expiration de l'autorisation et dans les conditions prévues à l'article 10 ci-dessous, le bénéficiaire et le G.P.M.R. pourront envisager d'un commun accord, son renouvellement par avenant. Le bénéficiaire devra en faire la demande au moins 3 mois avant l'échéance de la présente convention.

Article 3 – Ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier

Pour l'exercice de l'activité visée à l'article premier, le bénéficiaire prévoit de réaliser :

- construction du bâtiment accueillant la maison de l'étudiant et la bibliothèque de quartier et ses équipements,
- les raccordements aux réseaux.

Le montant maximum des dépenses H.T. à engager pour ces ouvrages, construction ou installation de caractère immobilier est évalué à € HT (hors biens meubles) (valeur 2009).

Le bénéficiaire a un droit réel sur les ouvrages, constructions et installations qu'il réalise et tels que décrits au présent article. Il exerce sur ceux-ci les prérogatives et obligations du propriétaire dans les conditions et les limites précisées par les articles L2122-6 à L2122-14 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

Les droits, ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier précités peuvent être hypothéqués pour garantir les emprunts contractés par le bénéficiaire en vue de financer la réalisation des ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier dans les conditions prévues à l'article L2122-8 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

Article 4 – Travaux

La parcelle est mise à disposition en l'état, notamment concernant les réseaux existants.

L'amenée de l'alimentation électrique au droit du bâtiment, d'une part, et celle de l'assainissement d'autre part, sont réalisées respectivement sous maîtrise d'ouvrage Ville de Rouen et Communauté d'Agglomération Rouen Elbeuf Austreberthe. Le bénéficiaire devra intégrer le dispositif de raccordement électrique de ses installations à l'intérieur du bâtiment mis à sa disposition.

Les réseaux suivants sont ou seront disponibles au droit de la parcelle aux frais du G.P.M.R.:

- l'amenée au droit de la parcelle du réseau d'alimentation en eau potable (\varnothing 150 mm) ainsi que le câble et le réseau téléphonique (devant le bâtiment côté Seine), et le réseau gaz (à l'arrière du bâtiment en bordure de la voie de circulation) selon plan annexé aux présentes.

Le bénéficiaire devra se rapprocher des différents gestionnaires afin de déterminer avec ces derniers les moyens nécessaires à son exploitation. Les éventuels compléments seront à la charge du bénéficiaire.

Tout modificatif ou additif au projet initial devra au préalable être porté à la connaissance du G.P.M.R.

Les ouvrages édifiés en violation des prescriptions du présent article, devront être démolis par les soins du bénéficiaire et à ses frais, risques et périls, après mise en demeure adressée par le G.P.M.R.

Les cours des eaux pluviales et autres, relatifs aux installations du bénéficiaire, seront établis et assurés en tout temps aux frais et par les soins du bénéficiaire au moyen des ouvrages de collecte qui seront indiqués sur les lieux par un agent du G.P.M.R.. A défaut, les travaux seront réalisés d'office et aux frais du bénéficiaire par le G.P.M.R..

Le bénéficiaire sera tenu de remettre au G.P.M.R. un plan de récolelement de l'ensemble des ouvrages réalisés. A défaut, le G.P.M.R. pourra y pourvoir lui-même aux frais du bénéficiaire.

Concernant les procédures administratives :

a) Permis de construire

Le permis de construire devra être déposé au plus tard 9 mois après la signature de l'autorisation d'occupation temporaire. Le bénéficiaire s'engage à soumettre à l'agrément du G.P.M.R. tous les projets de travaux, dans le cadre de l'article R 431-13 du Code d'Urbanisme, sans que cet agrément puisse en aucune manière engager la responsabilité du G.P.M.R. Le G.P.M.R. est tenu de remettre son avis par écrit dans un délai de 1 mois au plus tard suivant la communication d'un dossier de projet travaux.

b) Démarrage des travaux

Le démarrage des travaux constaté par la déclaration d'ouverture de chantier devra intervenir au plus tard 3 mois après l'obtention définitive, purgée des droits de tous recours hiérarchiques, gracieux et contentieux et du droit de retrait du permis de construire.

c) L'exécution des travaux

Le délai maximal de réalisation des travaux sera de 15 mois à compter de la date de démarrage des travaux telle que définie en b) ci-dessus, sauf survenance d'un cas de force majeure.

Par ailleurs, le titulaire de l'autorisation s'engage à réaliser ou à faire réaliser, dans les mêmes conditions de délai, tous les travaux éventuellement imposés par les permis de construire et notamment ceux relatifs aux raccordements aux réseaux situés à proximité.

Les installations de chantier seront autorisées à proximité et en dehors de l'emprise mise à disposition dans le cadre d'une autorisation d'occupation temporaire délivrée par le G.P.M.R. pour la durée des travaux suivant le barème adopté par le Conseil de Surveillance dans la circonscription du Grand Port Maritime de Rouen.

d) Contraintes architecturales

L'ensemble du projet de l'Espace des Marégraphes est soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France au titre de l'inscription des deux marégraphes à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques en date du 7 octobre 1997.

Le cadre architectural des travaux dans les hangars de l'Espace des Marégraphes est fixé par le cahier de prescriptions architecturales daté de juillet 2002 joint en annexe à la présente convention. Ce document, validé par l'Architecte des Bâtiments de France doit être strictement respecté.

Article 5 – Terre-pleins, stationnement

Le G.P.M.R. réalisera, à ses frais, l'aménagement des terre-pleins ainsi que la mise en place des dispositifs de délimitation des zones de stationnement (bornes granit, chaînes, jardinières) à l'identique des terre-pleins de la zone amont ainsi que la signalétique.

Les modalités de mise en place et d'exploitation du contrôle des accès et du stationnement seront définis par le G.P.M.R. en concertation avec l'ensemble des occupants de l'Espace des Marégraphes. Toutefois, il est précisé, en première approche que le nombre de places publiques situées au droit des hangars 9, 10 et 11 sera d'environ 200 places et qu'elles seront proposées au public selon une tarification horaire cohérente avec les parkings publics du voisinage.

Les évolutions de signalétique demandées par le bénéficiaire seront à sa charge.

Article 6 – Transmission du droit réel

La demande d'agrément doit être établie conformément aux articles R 57.7 II et R 57.8 du Code du Domaine de l'Etat.

.../...

Article 7 – Conditions générales

Les installations doivent être occupées et exploitées sans discontinuité.

Le bénéficiaire prend la parcelle et les installations libres de toute occupation, dans leur état et ne pourra exiger aucune remise en état, ni exercer aucun recours contre le G.P.M.R., ni réclamer aucune indemnité ni réduction de loyer pour quelque cause que ce soit. Il en est ainsi en particulier des réseaux et ouvrages, en service ou abandonnés connus ou inconnus de la part du G.P.M.R..

Le bénéficiaire de l'autorisation d'occupation temporaire prendra toute disposition pour avoir une parfaite connaissance de la nature du sol sur lequel sont réalisés les aménagements et dégagera, en conséquence, la responsabilité du G.P.M.R. pour toutes dégradations susceptibles d'en résulter sur les constructions, installations et équipements. Un procès verbal constatant l'état des lieux sera établi contradictoirement entre le G.P.M.R. et le bénéficiaire de l'autorisation d'occupation temporaire lors de l'entrée en jouissance. Cet état des lieux sera annexé à la présente convention.

L'autorisation sera régie par les règles du droit administratif et plus particulièrement par le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ; la législation concernant les baux ruraux, les baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial, professionnel ou d'habitation ne lui sera pas applicable.

Les lois et règlements relatifs à l'hygiène et à la sécurité du travail, à la protection de l'environnement (notamment aux installations classées), à l'urbanisme, à la police et, d'une manière générale les lois et règlements applicables, en particulier le code des ports maritimes et le règlement de police du port, devront être strictement respectés par le bénéficiaire et ses éventuels sous-locataires. Une déclaration devra être faite au G.P.M.R. en cas de soumission de tout ou partie de l'autorisation d'occupation temporaire à la réglementation des établissements classés.

Article 8 – Exploitation et entretien

A l'intérieur de la parcelle mise à disposition, le G.P.M.R. ne supporte aucune charge afférente à la viabilité, ni aucune charge d'entretien et de réparation qui serait nécessaire pour assurer l'exploitation normale des ouvrages, constructions et installations réalisés par le bénéficiaire, à l'exception des amenées et travaux visés à l'article 4.

Les ouvrages, constructions et installations ainsi que leurs abords doivent présenter en tout temps un aspect soigné.

Le G.P.M.R. entretient, exception faite de la faute du bénéficiaire, les réseaux à l'amont des compteurs.

Article 9 – Sous-location

Le bénéficiaire peut être autorisé par voie d'avenant seulement à sous-louer l'usage d'une partie des biens concernés par la présente convention.

Il demeure, dans ce cas, personnellement responsable de l'accomplissement de toutes les obligations mentionnées dans la présente convention.

Article 10 – Poursuite de l'exploitation

La présente convention pourra être prolongée par voie d'avenant, d'une durée à déterminer en liaison avec le niveau des nouveaux investissements de caractère immobilier envisagés par le bénéficiaire, sans que la durée totale puisse dépasser 70 ans.

Le bénéficiaire communiquera au G.P.M.R. le montant de ces nouveaux investissements dans les conditions prévues à l'article 3 ci-dessus.

Le bénéficiaire est informé que les dispositions concernant les baux commerciaux régis par les articles L 145-1 et suivant du Code du Commerce ne pourront pas être appliqués aux contrats de sous-location qu'il sera amené à conclure avec les sous-occupants.

Article 11 – Responsabilité et assurances

11.1 Responsabilité

Le bénéficiaire assume la responsabilité de tout dommage causé par la mise en place, d'exploitation ou l'enlèvement de ses installations, et plus généralement de toutes les conséquences liées à l'exercice de ses activités professionnelles sur la parcelle mise à disposition.

11.2 Assurances

Le bénéficiaire assume vis à vis des tiers les responsabilités du propriétaire et du gardien pour l'ensemble des biens se trouvant sur le terrain du domaine public qu'il est autorisé à occuper.

En conséquence, il doit souscrire une assurance garantissant sa responsabilité civile ainsi que toutes autres assurances lui permettant de remplir ses obligations contractuelles. Cette souscription peut être assurée par l'exploitant, le cas échéant.

Le bénéficiaire renonce à tout recours contre le G.P.M.R. et doit obtenir de ses assureurs une renonciation à recours contre le G.P.M.R.

Une attestation d'assurance et les quittances correspondantes seront communiquées au G.P.M.R. sur simple demande.

Article 12 – Redevance

La présente autorisation est consentie moyennant une redevance payable annuellement calculée sur la base des tarifs d'occupation temporaire figurant au barème adopté par le Conseil de Surveillance pour l'année en cours que le bénéficiaire s'oblige à verser d'avance, avant le 31 janvier de chaque année dans la caisse de l'Agent Comptable du G.P.M.R. par virement au Crédit Lyonnais, compte n° 30002 – 08322 – 0000079068 S-39 ouvert au nom du G.P.M.R. ou par chèque bancaire établi au nom de l'Agent Comptable du G.P.M.R.

Sur la base du barème applicable au 1^{er} janvier 2010 la redevance domaniale annuelle est fixée (non compris la T.V.A. au taux de 19,60 %) à 16,69 € H.T./m²/an sur la base de m² (correspondant à l'emprise du bâtiment futur plus une bande de 5 m autour de celui-ci).

Les coefficients suivants seront appliqués :

- à compter de la date de signature de la présente convention et jusqu'à la date de mise en exploitation d'une des deux activités (maison de l'étudiant ou bibliothèque) et au plus tard 36 mois après la date de signature : application d'un coefficient de 0,1,
- ensuite la redevance totale sera appliquée.

Le montant des redevances sera indexé chaque année au 1^{er} janvier par application de la formule suivante :

$$P = P_0 \frac{I}{I_0}$$

dans laquelle :

P₀ représente le montant de la redevance indiqué dans la convention,

P représente le montant de la redevance au 1^{er} janvier de l'année considérée,

I₀ la valeur de l'Indice de Référence des Loyers au 2^{ème} trimestre de l'année précédent l'année prise en compte pour le calcul de P₀, publié par l'INSEE,

I valeur de ce même indice publiée par l'INSEE pour le 2^{ème} trimestre de l'année précédent l'année considérée.

Article 13 – Retrait de la convention pour inexécution des clauses et conditions

Après une mise en demeure préalable par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant une période de 2 mois et sans préjudice des indemnités prévues par le titre d'occupation que le G.P.M.R. se réserve le droit de réclamer au titulaire défaillant, le G.P.M.R. pourra résilier l'autorisation sans indemnité pour le bénéficiaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en cas de défaillance de celui-ci, dans l'un des cas suivants :

- non dépôt des demandes de permis de démolir/construire prévus à l'article 4 dans un délai de neuf mois à compter de la signature de la présente convention,
- non démarrage des travaux dans le délai de 3 mois après l'obtention des autorisations administratives purgées de tous recours,
- non paiement des redevances échues,
- cession partielle ou totale de l'autorisation sans agrément du G.P.M.R.,
- cessation de l'usage des terrains ou installations pendant une durée de six mois consécutifs, sauf cas de vacance temporaire liée à des demandes d'autorisations ou de restructurations en cours,
- sous-location partielle ou totale sans agrément du G.P.M.R. au sens de l'article 9 ci-avant,
- condamnation pénale mettant le bénéficiaire dans l'impossibilité de poursuivre l'exploitation,
- dissolution de société, si le bénéficiaire est une personne morale de droit privé, sauf en cas de substitution du bénéficiaire prévue à l'article 17.6 ci-après,
- cessation de l'exploitation consécutive à une procédure de liquidation judiciaire ouverte à l'encontre du bénéficiaire,

L'autorisation peut être retirée par décision motivée du G.P.M.R. trois mois après réception de la mise en demeure préalable, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal. Dans ce cas, les redevances payées d'avance par le bénéficiaire resteront acquises au G.P.M.R. sans préjudice du droit pour celui-ci de poursuivre le recouvrement de toutes sommes pouvant lui être dues.

Article 14 - Retrait de la convention pour un autre motif que l'inexécution des clauses et conditions du titre

La résiliation avant le terme prévu pour un motif autre que l'inexécution de ses clauses et conditions ne pourra se produire que pour un motif d'intérêt général, et donnera lieu à l'indemnisation du préjudice direct, matériel et certain né de l'éviction anticipée, dans les conditions prévues à l'article L 2122-9 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

.../...

A défaut d'un accord amiable entre les parties sur le montant de l'indemnité, celui-ci serait fixé par le juge du présent contrat. Les modalités d'information du bénéficiaire sont les mêmes que dans le cas de retrait pour l'inexécution des clauses et conditions.

Article 15 - Résiliation de la convention à l'initiative du bénéficiaire

Dans le cas où il aurait décidé de cesser définitivement l'exploitation des installations avant la date fixée à l'article 2 ci-dessus, le bénéficiaire peut obtenir la résiliation de la présente convention en notifiant sa décision par lettre recommandée adressée au G.P.M.R., moyennant un préavis de deux mois.

Article 16 – Sort des installations à l'issue de la convention

Conformément à l'article L 2122-9 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, au terme de la convention, pour quelque cause que ce soit, le G.P.M.R. est en droit d'exiger du bénéficiaire l'enlèvement des installations qui auront été réalisées sur les parcelles affectées et la remise des lieux en leur état primitif, notamment la réhabilitation en cas de pollution du site. A défaut par celui-ci de s'être acquitté de cette obligation dans le délai de trois mois à dater de l'expiration de l'autorisation d'occupation, il peut y être pourvu d'office, à ses frais et risques, par le G.P.M.R.. La remise en état des lieux n'ouvre droit à aucune indemnité pour le bénéficiaire.

Si le G.P.M.R. accepte que les installations ne soient pas enlevées, celles-ci sont incorporées au domaine public sans que le G.P.M.R. soit tenu au versement d'une indemnité.

Article 17 – Conditions particulières

17.1 – Le bénéficiaire déclare connaître les conséquences découlant du rassemblement de grands voiliers ou de manifestation nautique de type « Armada », et les accepte sans qu'il puisse prétendre à une quelconque indemnité.

En particulier, pour le déroulement de manifestations type « Armada » les espaces de terre-pleins seront intégrés aux emprises mises à disposition de la manifestation par le G.P.M.R., sans que le bénéficiaire puisse prétendre à une quelconque indemnité, ni à la prise en charge par le G.P.M.R. d'aménagements particuliers imposés à cette occasion.

17.2 – Le G.P.M.R. se réserve le droit d'autoriser l'installation de toute activité compatible avec la charte d'objectifs de l'Espace des Marégraphes jointe, dans les autres hangars de l'Espace des Marégraphes, sans que le bénéficiaire puisse s'y opposer ou en demander réparation. Le bénéficiaire sera informé par le G.P.M.R. des implantations nouvelles prévues sur l'Espace des Marégraphes.

.../...

17.3 – Le G.P.M.R. a fixé à 15 mois, à compter de la date de signature de la présente convention, la date limite de libération des locaux par l'occupant actuel du hangar n° 9. Faute de libération des locaux à cette date, les parties conviennent de se rencontrer pour mettre en place une solution amiable permettant la continuité de l'opération. En cas d'échec, le bénéficiaire pourra résilier les présentes sous réserve d'un préavis de 3 mois.

17.4 – Tous les éventuels surcoûts des aménagements liés à l'opération, de quelque nature qu'ils soient seront intégralement supportés par le bénéficiaire.

17.5 – Le G.P.M.R. assurera la maîtrise d'œuvre de la démolition du hangar 9. La durée de démolition du hangar 9 est estimée à 3 mois à compter de la libération des locaux par l'occupant actuel. La démolition comprendra l'ensemble des superstructures du hangar ainsi que les têtes de massif des fondations.

Article 18 – Impôts et frais

Le bénéficiaire supporte tous les frais inhérents à la présente convention ainsi que tous les impôts, droits et taxes, notamment la taxe foncière, auxquels sont ou pourraient être assujettis les biens faisant l'objet de la présente convention.

Il fait en outre s'il y a lieu et sous sa responsabilité la déclaration de constructions nouvelles prévues par le code général des impôts.

Les frais du présent acte et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront à la charge du bénéficiaire.

Article 19 – Publicité foncière

Le présent acte sera soumis, aux frais du bénéficiaire, à la formalité de publicité foncière à la conservation des hypothèques dans les formes et les conditions prévues par l'article 20 du décret du 4 janvier 1955 et l'article 68.1 du décret du 14 octobre 1955.

Article 20 – Conditions générales de l'occupation de la parcelle

Les conditions générales de l'occupation temporaire de la parcelle sont celles fixées par le Cahier des Charges annexé à la présente convention, en ce qu'elles ne sont pas contraires aux dispositions de la présente convention. Au cas où elles seraient contraires, celles de la présente convention prévaudront.

Article 21 – Droits des tiers

Les droits des tiers seront et demeureront expressément réservés.

.../...

Le bénéficiaire sera responsable de tout dommage causé par les travaux de réhabilitation, d'exploitation ou d'enlèvement des aménagements réalisés.

Cette responsabilité jouera tant vis à vis du G.P.M.R. pour les dégâts causés aux ouvrages de voirie, réseaux et aménagements divers exécutés par le G.P.M.R. que vis à vis des tiers, le titulaire de l'autorisation d'occupation temporaire ne pouvant se prévaloir de l'autorisation accordée au cas où celle-ci causerait un préjudice à un tiers.

Article 22 – Election de domicile

Pour l'entièrre exécution des présentes et de tout ce qui s'y rattache, les parties font élection de domicile :

- le Grand Port Maritime de Rouen – 34 boulevard de Boisguilbert – BP 4075 – 76022 ROUEN CEDEX,
- La Ville de Rouen – Hôtel de Ville – Place du Général de Gaulle – 76037 ROUEN CEDEX

Article 23 – Litiges

Il est rappelé au bénéficiaire qu'en application des dispositions du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les litiges qui pourraient s'élever au titre de l'autorisation entre le G.P.M.R. et le bénéficiaire, seraient portés devant le Tribunal Administratif de Rouen.

Le Bénéficiaire

La Ville de Rouen

Fait en quatre exemplaires,
A Rouen, le
Le Directeur du Port