

## CONVENTION DE SOUS-OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC MARITIME

---

### **PREAMBULE :**

La CAC, dans son objectif de soutien au développement des activités nautiques sur son territoire, a aménagé un bâtiment à destination d'atelier dédié à la construction, la réparation, la préparation et la maintenance d'unités nautiques et/ou navales, sur le Port Chantereyne. Ce bâtiment d'environ 443m<sup>2</sup> est adjacent à un terre-plein d'environ 1000 m<sup>2</sup>. La mise à disposition du local et du terrain se fera par le biais d'une convention de sous-occupation du domaine public maritime.

**Aussi,**

### **ENTRE LES SOUSSIGNES :**

La **communauté d'agglomération du Cotentin** dont le siège social est situé 8 rue des Vindits 50130 Cherbourg-en-Cotentin, représentée par XXXX, en sa qualité de XXXXX, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une décision n° XXX en date du XXXXX.

Dénommée ci-après « la communauté d'agglomération »,  
D'une part,

**ET**

XXX, dont le siège social est situé XXX, et représentée aux fins des présentes par XXX.

Dénommée ci-dessous « le sous-occupant »,  
D'autre part,

### **IL EST CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIV**

#### **Article 1 : Objet**

La présente convention a pour objet de fixer les modalités par lesquelles la communauté d'agglomération du Cotentin autorise la société XXX à sous-occuper à titre précaire et révocable les locaux définis à l'article 2.

Cette convention est soumise aux règles de la domanialité publique et dépend pour son exécution des dispositions conventionnelles définis ci-dessous.

#### **Article 2 : Désignation**

Les locaux objets de la présente convention de sous-occupation se situent XXX, parcelles cadastrées XXX (plans joints en annexe).

Il s'agit d'un bâtiment à usage industriel, non accessible au public, comprenant :

- Une mezzanine à usage de stockage d'environ 80m<sup>2</sup> ;
- Un rez-de-chaussée avec 2 ateliers, 2 bureaux, un local banalisé, un local de ménage, un local de stockage et des vestiaires

Ainsi que d'un terre-plein attenant d'environ 1000 m<sup>2</sup>.

Le sous-occupant est toujours réputée avoir connaissance des locaux, de leurs avantages et inconvénients, pour les avoir vus et visités. Les locaux sont mis à sa disposition dans l'état où ils se trouvent au jour de l'attribution, sans aucune garantie. En conséquence, le sous-occupant n'est admis à réclamer aucune réduction de redevance ni indemnité quelconque, sous prétexte d'erreur, d'omission, défaut de désignation, vice caché, mauvais état du sol ou du sous-sol, incompatibilité avec l'utilisation prévue.

### **Article 3 : Nature de l'autorisation**

La présente convention est conclue sous le régime des sous-occupations du domaine public non constitutives de droits réels. 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. Ainsi, les législations relatives aux baux ruraux, aux baux commerciaux et aux baux professionnels ou d'habitation n'est pas applicable et la convention n'accorde aucun droit à la propriété commerciale.

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.

### **Article 4 : Durée**

La présente convention est conclue pour une durée de XXX à compter du XXX, pour prendre fin le XXX.

Toute reconduction tacite est exclue.

La présente convention ne pourra être renouvelée que sur demande préalable du sous-occupant, transmis à la communauté d'agglomération par lettre recommandée avec accusé de réception XXX mois (*adapter en fonction de la durée de la convention*) avant son expiration.

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 19.

### **Article 5 : Destination des locaux**

Les locaux faisant l'objet de la présente convention devront être consacrés par le sous-occupant à l'usage exclusif XXX.

**Etant précisé que le sous-occupant doit occuper personnellement les locaux mis à disposition et ne peut en aucun cas en disposer au profit de tiers, la présente convention n'étant pas constitutive de droits réels ainsi qu'il est précisé ci-dessous (article 18).**

### **Article 6 : Modalités d'exploitation**

Le sous-occupant exploite sous sa responsabilité et à ses risques et périls les locaux attribués par la présente convention, et fait son affaire de l'obtention et du maintien de toutes les éventuelles autorisations administratives nécessaires à cette exploitation.

Tout au long de la durée de la convention, le sous-occupant s'engage en outre à maintenir les locaux occupés dans un bon état de propreté.

### **Article 7 : Etat des lieux**

Le sous-occupant s'engage à prendre les locaux dans l'état où ils se trouvent lors de son entrée en jouissance.

Un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement entre les parties, ou un tiers mandaté par eux, lors de l'entrée en jouissance des locaux, et annexé aux présentes ou à défaut conservé par chacune des parties.

A défaut d'accord entre les parties, l'état des lieux est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagé par moitié entre la communauté d'agglomération et le sous-occupant.

Un état des lieux de sortie sera établi dans les mêmes conditions lors de l'expiration de la présente convention d'occupation du domaine public.

En cas de renouvellement de la convention, l'état des lieux d'entrée initial fait foi.

### **Article 8 : Redevance**

En contrepartie de la présente convention d'occupation du domaine public maritime, le sous-occupant s'acquittera d'une redevance de XXX €, fixée par délibération du conseil communautaire en date du XXX, qu'elle s'oblige à payer au siège de la communauté d'agglomération du Cotentin.

Cette redevance est payable mensuellement à terme échu et sera payée la première fois le XXX.

Hormis le cas de force majeure et les cas de destruction partielle ou totale des locaux, le sous-occupant ne peut prétendre à aucune réduction de cette redevance pour inutilisation momentanée des locaux.

### **Article 9 : Dépôt de garantie**

Le sous-occupant versera un dépôt de garantie de XXX €.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts.

Cette somme sera conservée par la communauté d'agglomération pendant toute la durée de la convention jusqu'au règlement entier et définitif de toutes les redevances, charges et impôts récupérables, et toutes indemnités de quelque nature qu'elles soient, que le sous-occupant pourrait devoir à la communauté d'agglomération à l'expiration de la convention.

Dans le cas d'une résiliation de la convention pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au sous-occupant, ce dépôt de garantie restera acquis à la communauté d'agglomération de plein droit à titre de dommages-intérêts.

### **Article 10 : Impôts et taxes**

Le sous-occupant acquittera, à compter de l'entrée en jouissance et en sus de la redevance, les impôts, contributions et taxes de quelque nature qu'elles soient, et autres charges auxquelles sont et pourraient être assujettis l'activité exercée ou les locaux sous-occupés.

Le sous-occupant supportera les frais de fonctionnement (eau, électricité...) ainsi que les frais de téléphonie/internet (abonnement, consommation...).

La communauté d'agglomération supportera tous les frais inhérents à la présente convention ainsi que tous les impôts et taxes auxquels sont assujettis les locaux, qu'elles qu'en soient l'importance et la nature.

### **Article 11 : Non réduction de la redevance pour cas fortuits**

Hormis le cas de force majeure et les cas de destruction totale ou partielle des locaux, le sous-occupant ne peut prétendre à aucune réduction de la redevance pour inutilisation momentanée des locaux.

### **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 communauté d'agglomération 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 communauté d'agglomération sans qu'il en soit fait la demande.

Spécialement, le sous-occupant devra adresser à la communauté d'agglomération, dans les quinze jours des présentes, une attestation détaillée des polices d'assurance souscrites.

Dans l'hypothèse où l'activité exercée par le sous-occupant entraînerait, soit pour la communauté d'agglomération, soit pour les tiers, des surprimes d'assurance, il serait tenu de prendre en charge le montant de la surprime et de garantir la communauté d'agglomération 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 communauté d'agglomération fera garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en sa qualité de propriétaire des locaux mentionnés à l'article 2.

### **Article 13 : Conservation des biens**

Le sous-occupant veille à la conservation des locaux mis à disposition et s'engage à dénoncer immédiatement à la communauté d'agglomération toute usurpation ou dommage préjudiciable au domaine qu'elle est autorisée à sous-occuper, quels qu'en soient les auteurs.

### **Article 14 : Entretien et travaux**

Le sous-occupant est chargé de toutes les dépenses d'entretien courant et des réparations dites locatives ainsi que tous les travaux nécessaires pour maintenir les locaux sous-occupés en bon état d'usage.

Le sous-occupant est tenu d'exécuter toutes les réparations locatives, tous les travaux nécessaires pour maintenir les locaux en bon état de sécurité et d'usage y compris son matériel, afin de toujours convenir parfaitement à l'usage auquel ils sont destinés.

La communauté d'agglomération se réserve la faculté de contrôler et de faire constater les insuffisances de sécurité et d'entretien. En cas de négligence du sous-occupant, la communauté d'agglomération se réserve le droit d'effectuer d'office les réparations ou travaux nécessaires aux frais du sous-occupant, après une mise en demeure restée sans réponse pendant 1 mois.

En tout état de cause, le sous-occupant s'engage à laisser les agents communautaires pénétrer dans les lieux pour constater leur état, prendre toutes mesures conservatoires et réaliser tous les travaux nécessaires. Sauf en cas d'urgence, et pour gêner le moins possible l'occupation, ces travaux seront réalisés à des périodes choisies d'un commun accord entre les parties.

Le sous-occupant ne pourra modifier en quoi que ce soit l'aspect extérieur des locaux sans l'accord écrit de la communauté d'agglomération.

Le sous-occupant devra immédiatement avertir la communauté d'agglomération de toutes détériorations ou dégradations des locaux occupés.

Le sous-occupant devra s'abstenir de toutes activités excessivement bruyantes, dangereuses, insalubres, polluantes ou salissantes.

Aucun aménagement, aucune amélioration, aucune modification des locaux ne pourra être engagée par le sous-occupant sans l'accord préalable et écrit de la communauté d'agglomération.

En cas d'accord, ces travaux et aménagements feront l'objet d'un contrôle de la communauté d'agglomération qui ne saurait cependant engager sa responsabilité et celle de ses préposés tant à l'égard du sous-occupant qu'à l'égard des tiers.

### **Article 15 : Observation des lois et règlements**

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, ainsi qu'à toutes les consignes générales ou particulières, permanentes ou temporaires ;
- aux lois et règlements sur les dépôts de matières dangereuses ;
- 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.

Le sous-occupant ne peut réclamer à la communauté d'agglomération une indemnité ou une réduction de redevance pour le motif que son activité subirait une entrave quelconque du fait des lois, règlements ou consignes visés au présent article.

### **Article 16 : Interdiction de publicité**

Il est interdit au sous-occupant de procéder à de l'affichage publicitaire quel qu'il soit sur l'emprise du domaine public qu'elle occupe.

### **Article 17 : Affichage des tarifs**

Les tarifs doivent être affichés en euros et à la vue du public.

### **Article 18 : Caractère personnel de la convention**

La présente convention portant autorisation d'occupation du domaine public n'est pas constitutive de droits réels et est délivrée à titre strictement personnel.

Les locaux mis à disposition ne peuvent en aucun cas être cédés ou sous-loués, en tout ou partie, à peine de nullité des cessions et sous-locations et même de résiliation immédiate et sans indemnité de la présente convention.

Le sous-occupant s'engage expressément à assurer personnellement les obligations qui découlent de la présente convention.

En outre, tout changement susceptible de rompre ce caractère « intuitu personae », notamment le changement de dénomination sociale, de nom commercial, d'enseigne ou de marque, modification des organes de direction ou de majorité dans le capital, cession, location, apport etc, devra être notifié préalablement à la communauté d'agglomération, par lettre recommandée avec accusé de réception, et pourra entraîner la résiliation de la convention au sens de l'article 19.

## **Article 19 : Résiliation**

### **Article 19.1 Résiliation à l'initiative de la communauté d'agglomération**

La communauté d'agglomération aura la faculté de résilier la présente convention :

- pour motif d'intérêt général : du fait du caractère précaire et révoquant de la présente convention, la communauté d'agglomération peut la résilier à tout moment pour motif d'intérêt général,
- 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 :
  - le non-paiement de la redevance aux échéances convenues,
  - 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 communauté d'agglomération.

### **Article 19.2 Résiliation à l'initiative du sous-occupant**

La présente convention pourra être résiliée à l'initiative du sous-occupant moyennant un préavis de XXX (*adapter en fonction de la durée de la convention*) notifié par lettre recommandée avec accusé de réception.

### **Article 19.3 Résiliation de plein droit**

La présente convention pourra être résiliée de plein droit 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 mentionnées à l'article 5 ;
- d'accord des parties, moyennant un préavis de XXX (*adapter en fonction de la durée de la convention*), et sans que cette résiliation n'ouvre droit à une indemnité quelle qu'elle soit.

### **Article 20 : Fin normale de la Convention**

La présente convention prend fin de plein droit à l'arrivée de son terme prévu par l'article 4 de la présente convention.

### **Article 21 : Solidarité et indivisibilité**

Les obligations résultant du présent bail pour le preneur constitueront pour tous les ayants cause et ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

### **Article 22 : Remise en état**

À l'expiration de la présente convention, le sous-occupant pourra être amené, à la demande de la communauté d'agglomération, à remettre en état et à ses frais les locaux objets de la présente convention de sous-occupation.

La demande de remise en état devra faire l'objet de la part de la communauté d'agglomération de l'envoi au sous-occupant d'une lettre recommandée avec accusé de réception XXX mois (*adapter en fonction de la durée de la convention*) avant le terme de la convention.

### **Article 23 : Avenant**

La présente convention ne pourra être modifiée que par voie d'avenant écrit et signé par les personnes dûment habilitées à cet effet par chacune des parties.

### **Article 24 : Sort des installations, évacuations des locaux**

À la cessation de l'occupation pour quelque cause que ce soit, le sous-occupant est tenu d'évacuer les locaux sous-occupés et de les remettre dans leur état primitif, sans prétendre de ce fait à indemnité.



À compter de la date fixée pour l'évacuation définitive des locaux, le sous-occupant qui se maintient est tenu de payer à la communauté d'agglomération des pénalités de retard dans les conditions prévues à l'article 26.

En outre, sans préjudice de tous dommages et intérêts en sa faveur, la communauté d'agglomération a le droit, sans aucune formalité préalable, de débarrasser les locaux sous-occupés des installations mobilières pouvant s'y trouver, de déposer les matériels, mobiliers, marchandises, denrées et autres objets dans un lieu public et au besoin, de faire procéder à la vente de ces biens par un officier public, conformément à la loi, aux frais, risques et périls du sous-occupant.

La communauté d'agglomération a également le droit de faire procéder, aux frais, risques et périls du sous-occupant, à toute démolition des installations immobilières qu'il ne désire pas conserver et à tous travaux destinés à assurer la remise des locaux dans leur état primitif.

#### **Article 25 : Reprise du matériel et du mobilier**

En fin de sous-occupation, quelle qu'en soit la cause, la communauté d'agglomération se réserve le droit d'exiger du sous-occupant qu'il rétrocède à son successeur les installations à caractère mobilier et le matériel lui appartenant, indispensables au maintien de l'exploitation autorisée. La communauté d'agglomération peut même exiger cette rétrocession pour son compte, au cas où il décide de poursuivre lui-même l'exploitation considérée.

En cas de désaccord sur les conditions de la reprise, celles-ci sont fixées à dire d'experts, chaque partie désignant un expert. À défaut d'entente, les parties pourront désigner un tiers-expert.

En aucun cas le sous-occupant ne peut exiger de son successeur ou de la communauté d'agglomération une indemnité quelconque pour cession de droits ou d'éléments incorporels.

#### **Article 26 : Pénalités pour retard dans la libération des locaux**

À compter de la date fixée pour l'évacuation des locaux, le sous-occupant qui se maintient est tenu de payer à la communauté d'agglomération, sans mise en demeure préalable, par jour de retard à libérer les locaux, ou à les remettre en état si la communauté d'agglomération l'exige, une indemnité égale à XXX centième de la redevance annuelle.

#### **Article 27 : Etat des risques et pollutions**

Un état des risques et pollutions fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont joints :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral.
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

### **Plan de prévention des risques naturels**

Les emplacements *sont ou ne sont pas* situés dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

### **Plan de prévention des risques miniers**

Les emplacements *sont ou ne sont pas* situés dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

### **Plan de prévention des risques technologiques**

Les emplacements *sont ou ne sont pas* situés dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

### **Sismicité**

Les emplacements sont situés dans une zone 2 (faible).

### **Radon**

Les emplacements sont situés dans une zone X.

La communauté d'agglomération déclare qu'à sa connaissance l'immeuble *a subi ou n'a pas subi* de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité, notamment en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

### **Article 28 : Mention sur la protection des données personnelles**

Conformément à la loi « informatique et libertés » du 6 janvier 1978 modifiée et au Règlement européen n°2016/679/UE du 27 avril 2016 et applicable dès le 25 mai 2018 (R.G.P.D.), vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité et d'effacement de vos données ou encore de limitation de traitement. Vous pouvez également, pour des motifs légitimes, vous opposer au traitement des données vous concernant.

Vous pouvez, sous réserve de la production d'un justificatif d'identité valide, exercer vos droits en adressant un courrier par voie postale : Commune de Cherbourg-en-Cotentin - Délégué à la Protection des Données - 10, Place Napoléon - 50100 Cherbourg-en-Cotentin ou en envoyant un mail à [dpd@cherbourg.fr](mailto:dpd@cherbourg.fr).

Également, pour toute information complémentaire ou réclamation, vous pouvez contacter la Commission Nationale Informatique et Libertés (C.N.I.L.) sur [www.cnil.fr](http://www.cnil.fr).

### **Article 29 : Contentieux**

En cas de litige survenant dans l'application des dispositions de la convention, les parties s'engagent à rechercher un règlement amiable avant de saisir la juridiction compétente.

En cas de litige relevant de la compétence du tribunal administratif, ce dernier peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

**Article 30 : Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes les parties font élection de domicile chacune en son siège social ou lieu de résidence sus-indiqué.

Fait, à XXXX, en deux exemplaires originaux, le XXXX.

Pour la communauté d'agglomération  
Du Cotentin, le XXème Vice-président,  
En charge de XXXX,

Pour le sous-occupant,

XXXXX

XXXXX

**Pièces jointes :**

- **Plans locaux loués,**
- **État des risques majeurs et pollutions**