

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Le 30 juin de l'An Deux Mille Vingt Deux à 18h, le Conseil communautaire légalement convoqué le 24/06/2022, s'est réuni à Douarnenez Communauté, sous la présidence de M. Philippe AUDURIER, Président.

Votants : 25

GRIJOL Christian, THOMAS Sébastien, GUET François, STEFANUTTI Isabelle, TANGUY Patrick, SAVINA Henri, CHANTREAU Katell, MANNEVEAU Julie, KERVAREC Ronan, HERNANDEZ Marie-Thérèse, AUDURIER Philippe, POITEVIN Jocelyne, BOUCHERON Dominique, CLEMENT Isabelle, TILLIER Dominique, POULMARC'H Bertrand, LE MOIGNE Philippe, GUILLEMOT André, JAFFRY Bernard, TANGUY Christine, CROM Florence, TUPIN Hugues.

Pouvoirs : LAOUENAN-LE LEC Françoise, pouvoirs à Dominique TILLIER
DREANO Christelle, pouvoirs à CLEMENT Isabelle
RAHER Marc, pouvoirs à TANGUY Patrick

Excusée : ANDASMAS Anissa

Secrétaire de séance : GUILLEMOT André

Délibération N° DE 74-2022

Objet : Démolition du bâtiment France Langouste - AOT Travaux

Rapporteur : Philippe AUDURIER

Douarnenez Communauté avait pour projet la démolition du bâtiment dénommé France Langouste situé Terre-Plein du Port à Douarnenez, et la construction en lieu et place d'un bâtiment initialement envisagé à vocation tertiaire (pépinière d'entreprises). Ce bâtiment France Langouste a fait l'objet en 2019 d'un diagnostic structure mandaté par la CCIMBO, faisant apparaître un état de détérioration accrue et rapide du bâtiment, aggravé par un récent incendie.

Suite à l'organisation de 2 réunions en présence du SMPPPC, de la Ville de Douarnenez, de Douarnenez Communauté et de la CCIMBO, la décision de démolir le bâtiment France Langouste situé sur la jetée du Flimiou a été actée, bien que la fonction future du site ne soit pas encore définie.

Douarnenez Communauté assure la maîtrise d'ouvrage de cette opération de démolition, avec la SAFI en tant qu'assistant à maître d'ouvrage (AMO).

Le bâtiment étant situé sur le domaine portuaire, il est nécessaire d'avoir une Autorisation Occupation Temporaire (AOT) du domaine public afin de mener à bien cette opération de démolition. Cette AOT doit faire l'objet de la signature d'une convention d'occupation temporaire du domaine public non constitutif de droits réels avec la CCIMBO, délégataire (concessionnaire) du Syndicat Mixte des ports de pêche-plaisance de Cornouaille, pour l'exploitation et le développement des ports de pêche de Cornouaille.

Le projet de convention pour une AOT Travaux est joint à la présente délibération.

Vu l'avis favorable du bureau communautaire du 20 juin 2022,

Il est proposé :

- **D'autoriser le Président à signer la convention d'occupation temporaire du domaine public non constitutif de droits réels en vue de réaliser les travaux de démolition du bâtiment dénommé France Langouste.**

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, adopte à l'unanimité les dispositions proposées.

Fait et délibéré le 30 juin 2022.

**Le Président,
Philippe AUDURIER**



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

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

PORT DE DOUARNENEZ

DOUARNENEZ COMMUNAUTE

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 :

**DOUARNENEZ COMMUNAUTE – 75 rue Ar Veret – 29100 DOUARNENEZ – représentée
par M. Philippe AUDURIER, Président,**

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

Les parties ci-dessus seront dénommées collectivement les « Parties ».

SOMMAIRE

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

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'intéressée annexée aux présentes ;

Vu l'avis favorable du syndicat mixte départemental des ports de pêche-plaisance de Cornouaille,

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-Guérol Penmarc'h, du Guilvinec-Lechiagat, de Loctudy-Ile Tudy, de Plobannalec-Lesconil.**

A ce titre, la CCIMBO, délégation de Quimper, en qualité de Délégitaire (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 par la convention de la délégation de service public, la CCIMBO est chargée d'accorder les autorisations d'occupation du domaine portuaire.

DOUARNENEZ COMMUNAUTE a sollicité l'autorisation d'occuper temporairement le domaine public maritime portuaire concédé.

La collectivité a ainsi déposé une manifestation d'intérêt le 20 octobre 2020 auprès du Syndicat Mixte Pêche Plaisance de Cornouaille, demande transmise à la CCIMBO au regard de sa qualité de concessionnaire. Cette manifestation d'intérêt demandait la mise en place d'une AOT constitutive de droits réels pour construire un bâtiment à vocation économique à usage d'immobilier d'entreprises (**Annexe 1**).

Ce projet a fait l'objet de l'attribution de plusieurs subventions dont le fonds « Friche » de France Relance.

Le 15 février 2021, la CCI a adressé à DOUARNENEZ COMMUNAUTE un formulaire de demande de droits réels à retourner complété afin d'élaborer la convention correspondante.

En 2022, DOUARNENEZ COMMUNAUTE a indiqué à la CCIMBO un changement dans la nature du projet à savoir le fait que la construction d'un immobilier d'entreprises n'était plus envisagée à date.

Il a donc été convenu de la mise en place d'une AOT simple pour la réalisation des travaux de démolition et de désamiantage de la friche France Langouste par DOUARNENEZ COMMUNAUTE.

Par ailleurs, la survenance d'un incendie le 26 février 2022 a endommagé le bâtiment et l'a fragilisé. Dès lors une expertise avec l'assurance de la CCIMBO est en cours et le montant de la prime d'assurance relative aux dommages devra entrer dans le plan de financement de l'opération de démolition.

La candidature d'origine a bien fait l'objet d'une procédure de publicité conformément à la réglementation en vigueur.

Cette candidature a fait l'objet d'une instruction favorable par le concessionnaire eu égard à l'intérêt que présentent les travaux envisagés 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 :

Un bâtiment industriel dénommé France Langouste, d'une superficie de :

- 660 m² au sol,
- 350 m² à l'étage dont 160 m² de zone de stockage en plancher bois et 190 m² en plancher béton.

situé sur le domaine public maritime du port de Douarnenez, 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 réaliser les travaux de démolition et de désamiantage de la friche industrielle France Langouste.

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 d'un bâtiment d'une superficie de :

- 660 m² au sol,
- 350 m² à l'étage dont 160 m² de zone de stockage en plancher bois et 190 m² en plancher béton.

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 Douarnenez avec d'autres opérateurs.

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

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 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 concessionnaire pressenti par l'ancien bénéficiaire de l'autorisation pourra candidater, sans pouvoir prétendre à un quelconque droit acquis.

Article 8 – Durée de l'occupation

L'autorisation d'occupation temporaire du domaine public est consentie à compter du 1^{er} septembre 2022 sur une base d'une année. Toutefois, Celle-ci pourra s'achever par anticipation dès que l'opération de démolition sera totalement terminée. Pour ce faire, Douarnenez communauté informera de la fin des travaux et de leur bonne réception la CCIMBO par courrier recommandé avec accusé de réception.

Article 9 – Modifications, constructions et installations nouvelles

Article 9.1 – Approbation préalable des projets de travaux de démolition

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, les projets de travaux de démolition et de désamiantage qu'il entend réaliser.

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 Douarnenez.

Article 9.2 – Exécution des travaux de démolition

Tous les travaux seront exécutés conformément aux projets approuvés, 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 leur coût détaillé et justifié 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.

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),
- 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.

Les lieux devront être vidés par le concessionnaire de tout matériel stocké.

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 du chantier, moyennant un préavis d'au moins vingt-quatre heures.

Article 13 – 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 14 – 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 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 15 – Responsabilités et assurances

Article 15.1 – 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 15.2 – 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.

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 spécifie 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 16 – Conditions financières

L'autorisation d'occupation temporaire du domaine public est consentie à titre gracieux.

Article 16.1 – Montant de la redevance

La redevance d'occupation s'élève à 0 € /m2/an.

Article 16.2 – Charges

L'ensemble des frais afférents à l'occupation et aux travaux de démolition découlant de la présente convention sont à la charge de l'occupant.

Toutefois compte tenu de l'expertise d'assurance en cours, il est convenu que l'éventuelle prime d'assurance versée au titre de l'incendie de février 2022 sera reversée à Douarnenez communauté pour intégrer le plan de financement de l'opération de démolition du bâtiment France langouste.

Article 16.3 – Impôts et taxes

Douarnenez communauté ne prendra en charge aucun impôt ou taxes y compris la taxe foncière pour un bien destiné à être démoli.

Article 17 – Fin de la convention

Article 17-1 – Arrivée du terme

A la date d'expiration mentionnée à l'article 8, la convention prendra fin au terme de une année ou par anticipation à l'initiative de Douarnenez communauté, une fois la démolition achevée.

Article 17-2 – Résiliation pour motif d'intérêt général

Les autorisations d'occupation du domaine public étant délivrées à titre précaire et révoquant 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 16 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 15-2 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.

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 17-4 – Résiliation à l'initiative du cocontractant

Dans le cas où il aurait décidé de ne pas engager l'opération de démolition 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 17-5 – Sort des installations

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

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 18 – Renouvellement du titre d'occupation

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

Article 19 – 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 20 – Pénalités

Sans objet.

Article 21 – 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**
Douarnenez communauté
Philippe AUDURIER, son président,

ANNEXES

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