

- Annexe 2 -

**Avenant n°2 au contrat d'amodiation sur la parcelle AS 144**

Depuis les délibérations du 29 novembre 2017 et du 24 septembre 2018 et en application de la réglementation en matière de transfert de compétence, la Communauté de communes SUD ROUSSILLON est en charge de la gestion de la zone portuaire de la commune de Saint Cyprien et notamment de l'amodiation sur la parcelle AS 144 dont était titulaire la SARL MARTINEZ CONSTRUCTIONS NAVALES & FILS.

Elle y exploitait un fonds de commerce de construction et de réparation navale, et autres activités, au titre d'un contrat renouvelé le 01/01/2017 pour 30 ans, soit jusqu'au 31/12/2046.

Cette société rencontrant des difficultés d'exploitation, elle a été mise en redressement judiciaire le 24 avril 2024.

Afin d'assurer la poursuite de son activité en attendant son éventuel rachat, elle a confié l'exploitation de son fonds de commerce à la SAS CHANTIER NAVAL MARTINEZ, dans le cadre d'un contrat de location gérance d'une durée de 12 ans à compter du 10/04/2024, soit jusqu'au 10/04/2036.

Par délibération du Bureau n° 2024-09/62B du 18 septembre 2024, la CCSR a accepté de passer un avenant actant la substitution du locataire-gérant dans le bénéfice de l'amodiation, suivant les mêmes termes et pour la même durée que l'amodiation d'origine, à l'exception notoire d'une clause de garantir du passif, ajoutée dans l'article 5 relatif à la redevance (avenant n°1-annexe 1 du contrat).

Le 2 octobre 2024, l'offre de reprise des actifs de la SARL MARTINEZ CONSTRUCTIONS NAVALES & FILS soumise au tribunal par la SAS CHANTIER NAVAL MARTINEZ, a été acceptée et les deux sociétés ont convenu de mettre fin au contrat de location gérance le même jour.

Il convient donc de prendre acte de cette évolution dans le contrat d'amodiation de la parcelle AS 144.

---

ENTRE

D'une part

La Communauté de communes SUD ROUSSILLON, domiciliée 16, rue Tharaud à Saint Cyprien (66750), représentée par son Président, Thierry DEL POSO, dument habilité aux fins des présentes par délibération du Bureau n° \_\_\_\_\_ du 30 octobre 2024,

Ci-après « la CCSR »,

Et d'autre part

La SAS CHANTIER NAVAL MARTINEZ dont le siège social est fixé au 1, rue Maurice Ravel sur la zone technique du port de Saint Cyprien (66750), immatriculée au RCS de Perpignan sous le numéro 925 378 069, représentée par madame Stéphanie MARTINEZ, présidente,

Ci-après « l'Occupant »,

## **ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION**

La présente convention a pour objet de déterminer les modalités d'exercice de l'autorisation d'occupation temporaire dont les caractéristiques sont définies ici après.

L'Occupant est autorisé à occuper :

- un bâtiment à usage commercial et de bureaux,
- un bâtiment pour la construction et la réparation de navires

Le tout représentant une superficie de 3326,60 m<sup>2</sup>.

Ce bien est situé dans la zone technique du port, sur la parcelle cadastrée à Saint-Cyprien section AS numéro 144. L'occupation est délimitée conformément au plan ci annexé.

Le site objet de la présente convention fait partie du domaine public maritime du port de Saint-Cyprien.

En raison de la domanialité publique des terrains la présente convention est régie par les règles du droit administratif et plus particulièrement du code général de la propriété des personnes publiques.

La législation concernant les baux ruraux, les baux à loyers d'immeubles de locaux à usage commercial, professionnel ou d'habitation, ne lui est pas applicable.

L'Occupant ne pourra en aucun cas se prévaloir des dispositions sur la propriété commerciale ou d'une autre réglementation quelconque susceptible de conférer un droit au maintien dans les lieux et à l'occupation et quelque autre droit.

La présente convention portant autorisation d'occupation temporaire du domaine public, n'est pas constitutive de droit réel au sens de l'article l 2122-6 du code général de la propriété des personnes publiques.

La présente convention est délivrée à titre précaire et révocable.

Elle peut éventuellement être renouvelée sur demande écrite de l'Occupant. Toutefois il s'agit d'une simple faculté et non d'une obligation pour la CCSR. L'Occupant n'a en effet aucun droit acquis au maintien et au renouvellement de son titre d'occupation.

Lorsqu'une convention d'occupation du domaine public est expirée et n'a pas été renouvelée, la circonstance que l'Occupant ait pu se maintenir sur le domaine public par tolérance, ne lui confère aucun droit.

## **ARTICLE 2 – DUREE**

La présente convention prend effet à compter du 01/01/2017.

Elle est consentie pour une durée de 30 ans en raison des investissements à réaliser et prendra fin le 31/12/2046, sauf cas de résiliation anticipée pour l'une des causes récapitulées à l'article 9.

Après son échéance l'Occupant ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement de la convention. Pendant la dernière année, les 2 parties se concerteront pour évoquer la possibilité de nouvelles autorisations. L'Occupant exprimera sa demande par lettre recommandée avec avis de réception **au plus tard 6 mois avant l'échéance.**

### **ARTICLE 3 – REGLES ET CONDITIONS D'OCCUPATION**

L'Occupant reconnaît avoir pris connaissance et avoir reçu copie ainsi qu'il est indiqué sur l'attestation de remise jointe en annexe, des documents suivants :

- Le règlement intérieur,
- Le règlement de police du port,

sans que cette liste soit limitative.

L'Occupant s'oblige également à se conformer à toutes les obligations en résultant pour l'équipement et l'exploitation des locaux mis à disposition, ceci sans préjudice de l'application de toute réglementation particulière aux travaux effectués ou de l'obtention légale ou réglementaire d'autorisations nécessaires pour l'exercice de ses activités.

Il s'engage en particulier à entretenir constamment propre et en bon état son exploitation et à assurer la propreté de ses abords immédiats.

Il s'oblige également à se conformer à toutes les prescriptions émanant des autorités portuaires ou de toute autre autorité réglementaire en matière de police, de sécurité et d'environnement, en vigueur sur le port et à faciliter le libre accès des représentants de l'Etat, de la commune, **de la CCSR** ou de toute personne mandatée par eux, chargés de la gestion du domaine public ou du contrôle des ports, à tout moment et dans tous les locaux.

Les travaux éventuels d'aménagement et de modification substantielle autres que ceux visés à l'article 1 du présent contrat, que l'Occupant souhaiterait exécuter dans les locaux mis à disposition, ne pourront être entrepris qu'après autorisation expresse **de la CCSR** sans préjuger de toutes les obligations réglementaires qui s'imposent par ailleurs.

À la cessation pour quelque cause que ce soit de l'occupation, les installations qui ont été réalisées dans les locaux mis à disposition et désignées en concertation avec **la CCSR**, doivent être enlevées et les lieux remis en état primitif par l'Occupant.

Toutefois si à la demande de l'Occupant, la CCSR accepte que des installations, en tout ou partie, ne soient pas enlevées, celles-ci deviennent la propriété de **la CCSR** sans que cette dernière soit tenue au versement d'une indemnité à ce titre.

L'Occupant s'engage à porter immédiatement à la connaissance de **la CCSR** tout fait quel qu'il soit, notamment toute activité, toute usurpation ou tout dommage, susceptibles de préjudicier au domaine public portuaire ou au droit de **la CCSR**.

L'Occupant ne pourra prétendre à aucune réduction de redevance, indemnités ou autre droit quelconque, dans le cas de réparations, travaux d'intérêt public ou assimilés, réalisés par la CCSR, quelle qu'en soit la durée, **la CCSR** s'engageant cependant à les exécuter avec diligence et en concertation avec l'Occupant, sauf en cas d'urgence.

Toutefois l'Occupant pourra bénéficier d'une exonération de redevance pendant la durée des travaux autres que ceux définis au paragraphe précédent et qui engendreraient pour lui une privation de jouissance de plus d'un mois.

### **ARTICLE 4 – PRINCIPE DE L'UTILISATION PERSONNELLE ET DIRECT PAR L'OCCUPANT**

Les locaux faisant partie du domaine public portuaire, le présent contrat est donc exclusif de tout droit d'acquisition, de la propriété commerciale, de tout droit au maintien dans les lieux.

Aucune prescription ne pourra être invoquée.

Les locaux mis à disposition ne peuvent être exploités que par l'Occupant.

L'Occupant ne peut en aucun cas louer ou sous louer ou mettre à disposition tout ou partie, sous quelque forme que ce soit même à titre gratuit, le droit d'occupation qu'il détient sur les locaux mis à disposition.

Cependant en cas de mise en location-gérance du fonds de commerce à une autre société que celle titulaire du présent contrat, l'Occupant en informe sans délai la Communauté de communes Sud Roussillon qui se réserve le droit d'accorder ou pas le bénéfice des présentes audit locataire-gérant qui devient « nouvel Occupant ».

## **ARTICLE 5 – REDEVANCE**

### **5.1 Redevance d'occupation**

L'Occupant paiera chaque année une redevance annuelle d'occupation d'un montant de 20 600€, indexée sur les augmentations des tarifs portuaires.

### **5.2 Exigibilité et paiement**

L'Occupant est tenu de s'acquitter des redevances dès notifications de celles-ci. En cas de non-paiement, il sera mis fin à l'occupation dans les conditions prévues par l'article 8 du présent contrat.

### **5.3. Garantie du passif**

Dans l'hypothèse où la Communauté de communes accorde, conformément à l'alinéa 5 de l'article 4, le bénéfice du présent contrat à un locataire-gérant du fonds de commerce de l'Occupant initial, le nouvel Occupant s'engage à lui garantir le passif des sommes dues au titre de l'occupation de la parcelle concernée, redevance et charges d'eau et d'assainissement y comprises et ce quelle que soit la date de signature du contrat de location-gérance. »

## **ARTICLE 6 – ASSURANCES**

L'Occupant devra justifier d'assurances souscrites auprès d'une société notoirement solvable garantissant sa responsabilité dans les cas suivants :

- Dommages causés aux ouvrages éventuellement édifiés sur les locaux mis à disposition et aux ouvrages du port,
- Risques incendie et risques de voisinage.

L'Occupant devra prendre toutes dispositions pour dégager **la CCSR** de tout recours dont elle pourrait faire l'objet et résultant de l'exploitation ou de l'occupation des locaux mis à disposition et des installations qui auront pu y être édifiées.

L'Occupant devra communiquer avant le 31 janvier de chaque année à **la CCSR**, copie des polices d'assurance en cours de validité, établies conformément aux dispositions ci-dessus avec justification de versement des primes afférentes.

## **ARTICLE 7 – RESILIATION SANCTION**

La présente convention pourra être résiliée sans indemnité par la CCSR, par lettre recommandée avec avis de réception, 30 jours calendaires après première présentation d'une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception restée en tout ou partie sans effet pendant ce délai, en cas :

- d'inexécution de l'une quelconque des obligations mises à sa charge en vertu du présent contrat et notamment le non-paiement des redevances échues,
- le non usage des locaux mis à disposition dans un délai de 6 mois à compter de la date d'effet du contrat,
- la cessation de l'usage des mêmes installations pendant une durée de 6 mois.

Dans tous les cas, les redevances payées d'avance par l'occupant restent acquises à la CCSR sans préjudice du droit pour cette dernière de poursuivre le recouvrement de toutes les sommes pouvant lui être dues.

En cas de résiliation, l'Occupant est tenu de libérer les locaux mis à disposition au plus tard dans les 8 jours de la résiliation ayant fait l'objet de la notification par lettre recommandée avec avis de réception.

## **ARTICLE 8 – RESILIATION ANTICIPEE A LA DEMANDE DE L'OCCUPANT**

L'Occupant pourra demander à la CCSR la résiliation de l'autorisation qui lui a été accordée par le présent contrat. Il devra présenter sa demande 6 mois au moins avant l'échéance annuelle par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à la CCSR qui l'acceptera.

La résiliation à la demande de l'occupant ne donne droit à paiement d'aucune indemnité.

## **ARTICLE 9 – RESILIATION ANTICIPEE A LA DEMANDE DE LA CCSR**

En cas de résiliation anticipée pour motif d'intérêt général, la CCSR verse à l'occupant évincé une indemnité correspondant à la perte de jouissance.

La CCSR notifiera à l'Occupant la résiliation par lettre recommandée avec accusé de réception en respectant un préavis d'un mois.

## **ARTICLE 10 – IMPOTS ET TAXES**

L'Occupant supporte seul la charge de tous les impôts et notamment l'impôt foncier, auxquels seraient ou pourraient être assujettis des locaux mis à sa disposition.

## **ARTICLE 11 – LITIGES**

Les parties cocontractantes conviennent de mettre en œuvre tous les moyens dont elles disposent pour résoudre de façon amiable tout litige qui pourrait survenir dans l'appréciation de l'interprétation de cette convention. Si toutefois un différend ne pouvait faire l'objet d'une conciliation entre les parties, il sera soumis au tribunal administratif de Montpellier.

**ARTICLE 12 – ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution de la présente et de ses suites, les parties font élection de domicile à leurs adresses indiquées en tête des présentes.

Documents établis à Saint-Cyprien, le .....

En 2 exemplaires originaux,

**L'Occupant**

**La CCSR**