BREST PORT
1 av. de Kiel
29200 BREST
Contact : info@brest.port.bzh
Instruction : jean-christophe.hattenville@brest.port.bzh
Tél. : 02 98 46 23 80

AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC MARITIME PORTUAIRE CONCÉDÉ

DOSSIER DE CANDIDATURE

Date de la demande :

I. PRESENTATION DU PORTEUR DE PROJET

Nom du projet (Nouvelle demande, renouvellement, ...) :

Porteur de projet (NOM Prénom) :

Société :

Présentation du porteur de projet (Titre, ...)

Adresse/coordonnées

Type d'emplacement souhaité

S’il s’agit d’une réponse à un appel à manifestation, comment avez-vous eu connaissance de cet appel à manifestation d’intérêt ?

Publicité ☐

Site internet ☐

Article de presse ☐

Institutionnel ☐

Autre ☐

II. PRESENTATION DU CANDIDAT

1. Décrire votre expérience dans le projet

2. Description du porteur ou de l’équipe projet

Propriétaire du/des navire(s) et/ou équipements

Exploitant de navire(s) et/ou équipements

3. Quelle est votre expérience du monde maritime ?

III. PRESENTATION DE LA STRUCTURE ENVISAGEE

Société déjà constituée ☐

Société en cours de constitution ☐

Société à créer ☐

1. Société déjà constituée

Nom de la société :

Nom et fonction du représentant :

Adresse :

Coordonnées :

N° RC ou Siret :

Statut juridique de la structure :

Capital :

Activité/objet social de la société :

Appartenance à un groupe

Oui ☐ Lequel ? .....

Non ☐

2. Société en cours de constitution ou à créer

Statut juridique de la structure envisagée :

Capital envisagé :

Objet social envisagé :

Appartenance à un groupe

Oui ☐ Lequel ? .....

Non ☐

Références (autre.s société.s dans lequelle.s vous êtes Dirigeant (D), Actionnaire (A))

Nom société	N°RC ou Siret	Activité	D/A

Etat d’avancement de vos démarches de création d’entreprise :

Observations que vous souhaitez porter à notre connaissance :

IV. PROJET

1. Descriptif de l’activité envisagée (type d’activité, lien avec le port, trafics maritimes générés, horaires, emplacement…)

Fournir les éléments qui vous paraissent utiles pour en vérifier la faisabilité dont le Chiffre d’affaires à vocation maritime (estimatif ou années passées) et le trafic portuaire généré (tonnes/type de produit) :

2. **Durée de l’occupation souhaitée** (les autorisations d’occupation domaniale en droit simple sont d’une durée de 1 à 9 ans, attribuées selon l’objet de l’occupation et du projet, la nature des investissements réalisés. En droits réels, les durées d’occupation sont de 10 à 35 ans selon les mêmes critères)

V. PLAN D'AFFAIRES

1. **Etude de marché effectuée** OUI[1] ☐ NON ☐

2. **Plan d'affaires détaillé sur 5 ans à fournir**

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Produits d'exploitation					
Charges d'exploitation					
Dont dotation amortissements					
Dont dotation provisions					
Reprise amortissements					
Reprise provisions					
Résultat net					

3. Membres du personnel/nombre de salariés :

Nombre de places de stationnement existantes / à créer sur l'emprise :

[1] Si oui, document à fournir au dossier

4. Financement du projet

Montant total des investissements prévus

Type de financement	Montant (€)
Autofinancement/fonds propres	
Emprunts bancaires	
Subventions/aides aux entreprises	
Autres	

Durée d'amortissement prévue :

5. S'il s'agit d'une activité existante, données financières historiques

	Année N-2	Année N-1	Année N
Produits d'exploitation			
Résultat net			

La candidature sera étudiée selon les critères suivants :

Critères et sous-critères
1. Activité économique portuaire et maritime
2. Critère de développement du trafic maritime
3. Performance économique de la proposition : 3.1. Appréciée sur la base du tarif d'occupation proposé par le candidat (a minima, le candidat devra respecter les tarifs publics)
3.2. Solidité économique du projet : Chiffres d'affaires prévisionnel de l'activité envisagée et nombre d'emplois induit (maintien, création)
4. Intégration de l'activité envisagée dans l'économie portuaire (création de services nouveaux, consolidation de services existants, impact sur activités préexistantes...)

5. Montant des investissements envisagés et durée des amortissements – schéma de principe des aménagements envisagés – éléments de calendrier du projet
6. Construction nouvelle : insertion urbanistique et environnementale du projet

Date :

Signature :

ANNEXE :

A – RAPPEL DES REGLES GENERALES DE GESTION DU DOMAINE PUBLIC MARITIME

MISE A DISPOSITION

Les terrains et bâtiments sont mis à disposition du bénéficiaire dans les conditions propres au domaine public maritime. Deux types de contrats existent : les « A.O.T. de droits simples » et les « A.O.T. de droits réels ».

Tous les frais nécessaires à l'établissement d'un levé de plan, de bornage ou de délimitation sont à la charge du pétitionnaire.

L'autorisation d'occupation temporaire ne peut être délivrée que dans la mesure où l'activité a vocation à s'effectuer à proximité de la mer et si elle offre un service en rapport étroit avec l'usage public du domaine maritime à l'endroit considéré. Pour la concession commerce, il s'agit de générer du trafic maritime. Pour la réparation navale, il s'agit d'avoir un chiffre d'affaires significatif en rapport avec cette activité.

Le pétitionnaire s'engage à prendre les terrains dans l'état où ils se trouvent et n'est admis à formuler aucune réclamation au sujet de la consistance, de la nature des terrains, sols et sous-sols, du lieu d'accès, des risques encourus de par la proximité de la mer, etc., qu'il est censé bien connaître.

Il fait son affaire du raccordement aux différents réseaux lorsque cela est nécessaire. Dans ce cas il présente, en annexe de son dossier de projet, un plan des différents réseaux établi aux normes de la réglementation en vigueur.

Le pétitionnaire se charge d'obtenir toutes les autorisations administratives nécessaires pour réaliser ses installations.

DUREE

La durée de l'autorisation d'occupation temporaire est fixée par le concessionnaire en fonction du caractère de l'occupation. Il existe deux types de contrats :
-des « A.O.T. de droits simples »,
-des « A.O.T. de droits réels »,

L'autorisation prend fin de plein droit à l'expiration du délai fixé.

Le respect des dispositions prévues dans l'autorisation conditionne la prise en considération d'une nouvelle demande d'autorisation d'occupation temporaire.

CARACTERE DE L'OCCUPATION

L'autorisation d'occupation temporaire ne confère pas au **BENEFICIAIRE** le droit réel prévu par les articles L 1311-5 à L 1311-8 du Code général des collectivités territoriales.

L'autorisation d'occupation temporaire est accordée à titre personnel, précaire et révocable sans indemnité.

Le **BENEFICIAIRE** est tenu d'occuper lui-même et d'utiliser directement en son nom et sans discontinuité les biens mis à sa disposition.

Pendant la durée de l'occupation, le **BENEFICIAIRE** acquiert :
- un droit d'occupation de la surface du sol,
- un droit de propriété sur les biens qu'il édifie.

Sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier qui lui sont remis dans le cadre de la présente autorisation, le **BENEFICIAIRE** est cependant autorisé à réaliser tout acte de transformation des lieux qui lui semblerait utile, sous réserve du respect des dispositions de la présente autorisation. Le bénéficiaire ne peut prétendre, ni à être indemnisé par le concédant ou le concessionnaire des travaux réalisés sur les immeubles existants, ni à être exonéré par avance, de l'exigence de la remise en état des lieux telle que prévue par l'article 11 ci-dessous.

Le transfert ou la cession des biens objets de la présente autorisation d'occupation temporaire est strictement interdit.

La domanialité publique du terrain s'oppose à ce que le **BENEFICIAIRE** puisse invoquer l'application des dispositions législatives régissant les baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial ou industriel.

L'autorisation d'occupation temporaire est accordée sans préjudice de l'obligation, pour le **BENEFICIAIRE**, 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.

REDEVANCE D'OCCUPATION & TARIFS

L'autorisation d'occupation temporaire est consentie et acceptée moyennant une redevance annuelle d'occupation fixée en application des tarifs publics en vigueur pour la concession que le bénéficiaire s'oblige à payer au *concessionnaire* suivant les conditions en vigueur (trimestriellement et d'avance / voir les « Tarifs publics » en vigueurs).

Cette redevance est révisable suivant le barème des tarifs applicables à la concession pêche du port de Brest, fixés par le concessionnaire et approuvés par le concédant, et conformément aux dispositions du cahier des charges de la concession.

En cas de retard dans les paiements, la redevance échue portera intérêt de plein droit au profit du concessionnaire au taux d'intérêt général, sans qu'il soit nécessaire de procéder à une mise en demeure quelconque et quelle que soit la cause du retard. Les fractions de mois seront négligées pour le calcul de ces intérêts. Les intérêts dus à chaque échéance porteront

eux-mêmes intérêts au même taux, à partir du jour de cette échéance jusqu'au jour de paiement, pourvu qu'il s'agisse d'intérêts dus au moins pour une année entière.

La redevance restera due pour la durée d'occupation en cas d'occupation sans titre après résiliation ou non-renouvellement de la convention, à titre d'indemnité pour le concessionnaire, sans préjudice des dommages et intérêts qui pourraient être réclamés.

Pour les frais de dossier de création, voir les tarifs portuaires.

ETAT DES LIEUX, JOUISSANCE, ENTRETIEN

Le **BENEFICIAIRE** prend les biens décrits à l'ARTICLE 1 dans leur état au jour de son entrée en jouissance, et ne peut, pendant la durée de la présente autorisation d'occupation temporaire, exiger aucune remise en état, ni exercer aucun recours contre le **CONCEDANT** ou le **CONCESSIONNAIRE**, ni leur réclamer une indemnité ou réduction de redevance pour quelque cause que ce soit.

Un procès-verbal constatant l'état des lieux est établi contradictoirement entre le **CONCESSIONNAIRE** et le **BENEFICIAIRE** lors de l'entrée en jouissance et joint en annexe 2.

Le **CONCESSIONNAIRE** et le **CONCEDANT** ne supportent aucune charge afférente à la viabilité, aux raccordements aux réseaux, à l'enlèvement de fondations des biens de toute nature, aucune charge d'entretien et de réparation nécessaire pour assurer l'utilisation normale des lieux.

Le **BENEFICIAIRE** est tenu d'informer et de donner tous les éléments nécessaires concernant d'éventuels travaux significatifs réalisés sur l'AOT. En particulier les évolutions des bâtiments doivent faire l'objet d'une transmission des plans certifiés au **CONCESSIONNAIRE.**

Le **BENEFICIAIRE** est tenu d'exécuter toutes les réparations, quelle qu'en soit leur importance, y compris les grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, ainsi que tous les travaux nécessaires pour maintenir les lieux en bon état d'usage. Le **BENEFICIAIRE** entretient les biens et lieux objets de la présente autorisation d'occupation temporaire et en assure la propreté et la salubrité.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT – RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Déclarations du **BÉNÉFICIAIRE** relatives à l'environnement

Le **BÉNÉFICIAIRE** déclare :

- faire son affaire personnelle de la connaissance de l'état environnemental des sols, du bâti et des parcelles objets des présentes,

- que son activité relève ou ne relève pas du régime des Déclarations ou Autorisations relatives à la législation issue de la loi du 19 juillet 1976 sur les installations classées pour la protection de l'environnement à la rubrique Rubrique sous le numéro Numéro Arrêté Préfectoral,

- s'obliger expressément à se conformer aux normes environnementales en vigueur,

- 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 résiliation anticipée énoncée à l'ARTICLE 9 de la présente autorisation d'occupation temporaire,

- que si une pollution du site imputable à son activité est avérée au cours de la présente autorisation d'occupation temporaire, il s'engage expressément à réaliser à ses frais les opérations de dépollution dans les meilleurs délais,

- s'engager à remettre le site en état à la fin de l'autorisation d'occupation temporaire dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et à éliminer tous les déchets à ses frais.

RESPONSABILITE ET ASSURANCES

Pendant toute la durée d'exécution d'une autorisation d'occupation temporaire :

Responsabilité

Le **BENEFICIAIRE** est responsable de tous dommages causés par la mise en place, l'exploitation ou l'enlèvement des biens visés à l'ARTICLE 1, et assume vis à vis des tiers la responsabilité de leur réparation de manière définitive.

Assurances

Dès l'entrée en jouissance du terrain et des biens qui s'y trouvent, le **BÉNÉFICIAIRE** souscrit auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable les polices d'assurances nécessaires à la couverture des risques résultant de la présente autorisation.

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

Ainsi le **BÉNÉFICIAIRE** se garantit pendant la durée de la présente autorisation d'occupation temporaire contre les dommages causés aux ouvrages, constructions ou installations en cas d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux. L'assurance souscrite doit couvrir la reconstruction des installations immobilières en cas de sinistre.

Il souscrit une police d'assurance garantissant sa responsabilité civile dans tous les cas où elle pourrait être recherchée.

En ce qui concerne les dommages aux personnes, le montant couvert par la police d'assurance doit atteindre le maximum existant sur le marché national de l'assurance au moment de la souscription du contrat par le **BÉNÉFICIAIRE** et si possible être illimité.

Toutes les polices d'assurance du **BÉNÉFICIAIRE** doivent inclure précisément une clause générale et totale de renonciation de la part de ses assureurs à tout recours contre le **CONCÉDANT** et le **CONCESSIONNAIRE** et leurs assureurs respectifs.

Une clause expresse spécifie que les polices d'assurance sont automatiquement résiliées dès la fin de la présente autorisation d'occupation temporaire quelle qu'en soit la cause.

Le **BÉNÉFICIAIRE** doit à tout moment être à jour de ses cotisations d'assurance pendant la durée de la présente autorisation d'occupation temporaire. Mais de manière générale, le **BÉNÉFICIAIRE** est seul responsable de sa propre carence en matière de souscription des assurances ou de paiement des cotisations afférentes.

Les certificats d'assurance sont communiqués au concessionnaire avant le 1er février de chaque année civile.

APPROBATION PREALABLE DES PROJETS DE TRAVAUX

Le **BENEFICIAIRE** s'engage à soumettre à l'approbation préalable du **CONCESSIONNAIRE**, et sans que cette approbation puisse en aucune manière engager la responsabilité de celui-ci, les projets de travaux de toute nature qu'il entend réaliser.

RESILIATION ANTICIPEE DE L'AUTORISATION A L'INITIATIVE DU CONCESSIONNAIRE

Après une mise en demeure préalable adressée par courrier recommandé avec accusé de réception et non suivie d'effet par le **BENEFICIAIRE**, le **CONCESSIONNAIRE** peut résilier unilatéralement la présente autorisation d'occupation temporaire :

Pour un motif d'inexécution de ses clauses

L'autorisation est résiliée unilatéralement par décision du **CONCESSIONNAIRE** notamment dans les cas suivants :

- non paiement des redevances échues,
- affectation des biens à une activité autre que celle prévue l'article 1 de la présente autorisation d'occupation temporaire,
- cession des biens objet de la présente autorisation d'occupation temporaire,
- non-usage des biens pendant une durée de 6 mois consécutifs,
- location non autorisée,
- non transmission des polices et/ou certificats d'assurances 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 autorisation d'occupation temporaire.

Pour d'autres causes

L'autorisation d'occupation temporaire peut aussi être résiliée unilatéralement par décision du **CONCESSIONNAIRE** dans les cas suivants :

- au cas où le **BENEFICIAIRE** ne serait plus titulaire des autorisations pouvant être exigées par la réglementation en vigueur, pour exercer l'activité professionnelle qui a motivé l'autorisation d'occupation temporaire ;

- en cas de condamnation pénale mettant le **BENEFICIAIRE** dans l'impossibilité de poursuivre son activité ;

- en cas de dissolution de la société, si le **BENEFICIAIRE** est une personne morale de droit privé, sans qu'il puisse y avoir reprise par un tiers, même si l'impossibilité de cette reprise provient d'un refus du **CONCESSIONNAIRE** de donner son accord ;

- en cas de décès du **BENEFICIAIRE** ;

- en cas de cessation de l'exploitation consécutive à une procédure de liquidation judiciaire ouverte à l'encontre du **BENEFICIAIRE**.

Résiliation anticipée de l'autorisation pour motif d'intérêt général

Nonobstant la durée d'occupation prévue, la présente autorisation d'occupation temporaire peut être résiliée pour un motif autre que ceux prévus aux articles 9.1 et 9.2, si l'intérêt général l'exige.

Mise en œuvre et effets de la résiliation anticipée

L'autorisation d'occupation temporaire est résiliée sans indemnité pour le **BENEFICIAIRE** par décision motivée du **CONCESSIONNAIRE**, 3 mois après une mise en demeure par lettre

recommandée avec accusé de réception restée sans effet, même dans l'hypothèse de la constitution d'un fonds de commerce sur le domaine public concédé.

La responsabilité du **BENEFICIAIRE** peut être engagée s'il s'avère que la résiliation anticipée de la présente autorisation, pour un motif autre que l'intérêt général, est susceptible d'avoir des conséquences financières pour le **CONCEDANT** ou pour le **CONCESSIONNAIRE.**

RESILIATION ANTICIPEE DE L'AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE A L'INITIATIVE DU BENEFICIAIRE

Dans le cas où il aurait décidé de cesser définitivement l'exploitation des biens avant l'expiration de la durée de la présente autorisation d'occupation temporaire, le **BENEFICIAIRE** peut obtenir la résiliation anticipée en notifiant sa décision par lettre recommandée adressée au **CONCESSIONNAIRE**, moyennant un préavis de deux mois.

Dans cette hypothèse, le **BENEFICIAIRE** ne peut prétendre à aucune indemnité.

Il est fait application des dispositions des articles 6 et 11- avant toute résiliation.

La responsabilité du **BENEFICIAIRE** peut être engagée s'il s'avère que la résiliation anticipée de la présente autorisation est susceptible d'avoir des conséquences financières pour le **CONCEDANT** ou pour le **CONCESSIONNAIRE.**

SORT DES BIENS A LA CESSATION DE L'AUTORISATION

Principe : la remise en état des lieux

A l'expiration de l'autorisation d'occupation temporaire, pour quelque cause que ce soit, le **BENEFICIAIRE** procède à l'enlèvement des biens qu'il a édifiés sur les parcelles affectées et à la remise des lieux en leur état primitif, au moment de la signature de la présente autorisation (conformément à l'état des lieux arrêté au procès-verbal visé à l'article 5).

A défaut par le **BÉNÉFICIAIRE** de s'être acquitté de cette obligation dans le délai de trois mois à dater du terme de l'autorisation d'occupation temporaire, et nonobstant une prorogation de ce délai d'un commun accord entre les deux parties pour permettre au **BÉNÉFICIAIRE** d'achever la remise en état, le **CONCESSIONNAIRE** peut y pourvoir d'office, aux frais et risques du **BÉNÉFICIAIRE**.

La remise en état des lieux ne donne droit à paiement d'aucune indemnité au profit du **BENEFICIAIRE**.

Possibilité pour le CONCESSIONNAIRE d'accepter la non remise en état des lieux à la demande du BENEFICIAIRE

Le **CONCESSIONNAIRE** peut accepter la non remise en état des lieux à la demande expresse du **BENEFICIAIRE**, sous les réserves qu'il jugera utile de formuler. Le **BENEFICIAIRE** est alors tenu de prendre toutes les dispositions pour que le **CONCESSIONNAIRE** puisse prendre possession du terrain et des biens qui s'y trouvent, telles que la remise des clés des immeubles, des plans, documents et actes utiles à l'occupation des lieux et de fournir au **CONCESSIONNAIRE** un diagnostic technique complet.

La non remise des lieux en leur état primitif ne donne droit à paiement d'aucune indemnité au profit du **BENEFICIAIRE**.

Possibilité pour le BENEFICIAIRE de demander la non remise en état des lieux en cas de résiliation anticipée de l'autorisation d'occupation temporaire pour un motif d'intérêt général

Dans le cas d'une résiliation anticipée de l'autorisation d'occupation temporaire pour un motif d'intérêt général, si le **BÉNÉFICIAIRE** le demande, la règle selon laquelle la remise des lieux en

leur état primitif est exigée à la fin de l'autorisation ne sera pas applicable. Cependant, les travaux de dépollution inhérente à l'activité du **BÉNÉFICIAIRE** restent à la charge de ce dernier.

Si le **CONCESSIONNAIRE** est tenu d'accepter la non remise en état des lieux à la demande expresse du **BENEFICIAIRE**, pour autant il appartient à ce dernier de respecter les réserves que le **CONCESSIONNAIRE** a jugées utile de formuler à cette occasion.

Le **BENEFICIAIRE** est alors tenu de prendre toutes les dispositions pour que le **CONCESSIONNAIRE** puisse prendre possession du terrain et des biens qui s'y trouvent, telles que la remise des clés des immeubles, des plans, documents et actes utiles à l'occupation des lieux et de fournir au **CONCESSIONNAIRE** un diagnostic technique complet.

IMPOTS ET FRAIS

Le **BENEFICIAIRE** supporte tous les frais inhérents à la présente autorisation ainsi que tous les impôts, et notamment l'impôt foncier auxquels sont actuellement ou pourraient être éventuellement assujettis les terrains, aménagement et biens, quelles qu'en soient l'importance et la nature, qui seraient exploités en vertu de la présente autorisation d'occupation temporaire.

Le **BENEFICIAIRE** fait en outre, s'il y a lieu et sous sa responsabilité, la déclaration de constructions nouvelles conformément aux dispositions réglementaires en vigueur en la matière.

Le **BENEFICIAIRE** fait auprès des services fiscaux, sous sa responsabilité, toutes les déclarations relatives à une modification de son statut, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur en la matière.

ATTRIBUTION

Le dossier est instruit par les services de l'exploitant et du concédant. Le processus d'attribution débouche sur une convention d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public maritime. La durée de ce processus est de 1 à 2 mois.

ENVOYER