

**BUREAU METROPOLITAIN DU
MARDI 14 NOVEMBRE 2023**

NOMBRE D'ELUS METROPOLITAINS EN EXERCICE : 16 QUORUM : 9		
PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
14	0	2
OBJET DE LA DECISION N° 23/546 CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE CONSTITUTIVE DE DROITS REELS CONSENTIE A LA SAS PORT PIN ROLLAND A SAINT- MANDRIER-SUR-MER - AUTORISATION DE SIGNATURE		

Le Bureau Métropolitain de la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE régulièrement convoqué, a été assemblé sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre GIRAN.

PRESENTS :

M. Thierry ALBERTINI, Mme Hélène ARNAUD-BILL, M. Robert BENEVENTI, Mme Nathalie BICAIS, M. Jean-Pierre GIRAN, M. Arnaud LATIL, Mme Geneviève LEVY, M. Cheikh MANSOUR, Mme Josée MASSI, M. Jean-Louis MASSON, M. Ange MUSSO, M. Francis ROUX, M. Hervé STASSINOS, M. Jean-Sébastien VIALATTE.

ABSENTS :

M. Robert CAVANNA, M. Gilles VINCENT.

DÉCISION MÉTROPOLITAINE

N° 23/546

BUREAU DU 14 NOVEMBRE 2023

**O B J E T : CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE
CONSTITUTIVE DE DROITS REELS CONSENTIE A LA
SAS PORT PIN ROLLAND A SAINT-MANDRIER-SUR-
MER - AUTORISATION DE SIGNATURE**

LE BUREAU MÉTROPOLITAIN,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques notamment ses articles L.2122-1 et suivants,

VU le décret n°2017-1758 en date du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

VU la délibération n°23/05/078 du 4 mai 2023 portant délégations au Président et au Bureau,

VU la manifestation d'intérêt spontanée de la SAS Port Pin Rolland, filiale de la Société Port Pin Rolland en date du 08 septembre 2021,

VU l'avis de publicité suite à manifestation d'intérêt spontanée publiée sur le site internet de la Métropole le 20 janvier 2022, sur Var Matin le 21 janvier 2022 et sur le Marin le 28 janvier 2022,

VU l'avis rectificatif du domaine sur la valeur vénale n°2022-83153-86137 en date du 05 juillet 2023,

VU l'avis du Conseil d'Exploitation des Ports,

VU la Convention d'Occupation Temporaire constitutive de droits réels ci-annexée,

CONSIDERANT que par manifestation d'intérêt spontanée en date du 08 septembre 2021, la société Port Pin Rolland, filiale de la société Catana group, a sollicité la Métropole pour obtenir le renouvellement de son autorisation d'occupation du Domaine Public réels portant sur 21 983 m² de terre-pleins sur lesquels ont été édifiés 2 920 m² d'ateliers et de bureaux et 28 363 m² de plan d'eau, sises à Saint-Mandrier-sur-Mer, sur les parcelles cadastrées section AA n°01 pour partie, 02, 20, 24, 28 et 31,

CONSIDERANT que la Métropole Toulon Provence Méditerranée a publié un avis de publicité suite à manifestation d'intérêt spontanée relative à la délivrance d'une convention d'occupation constitutive de droits réels d'une durée de 25 ans sur la Commune de Saint Mandrier-sur-Mer sur le site internet de la Métropole le 20 janvier 2022, sur Var Matin le 21 janvier 2022 et sur le Marin le 28 janvier 2022,

CONSIDERANT que la date limite de cette consultation avait été fixé au 28 février 2022 et qu'à cette date, aucune offre concurrente n'a été reçue,

CONSIDERANT qu'il y a lieu pour la Métropole de consentir une Convention d'Occupation Temporaire constitutive de droits réels d'une durée de 25 ans, au regard des investissements qui seront réalisés par la société Port Pin Rolland qui s'élèveront à un montant total de 7 064 890 € HT (valeur 2023),

CONSIDERANT que cette Convention d'Occupation Temporaire constitutive de droits réels consentie à la SAS Port Pin Rolland lui permettra d'exercer les activités d'entretien, refit, réparation des navires, gestion et gardiennage des places à flots et à terre, shipchandler, construction navale, négoce de navires, voilier, sellerie, bar, restauration, location de bateaux et engins nautiques, et généralement toutes activités liées au nautisme et à la plaisance,

CONSIDERANT que cette Convention d'Occupation Temporaire constitutive de droits réels est consentie à la SAS Port Pin Rolland moyennant une redevance fixe de 330 000 € HT pour les exercices 2024 à 2028, de 430 000 € HT pour les exercices 2029 à 2033, de 530 000 € HT pour les exercices 2034 à 2038 et de 630 000 € HT pour les exercices postérieurs à 2038 conformément à l'avis rectificatif du domaine sur la valeur vénale n°2022-83153-86137 en date du 05 juillet 2023, avec, en sus une redevance variable de 10 % si les recettes perçues sont supérieures à 7 000 000 € HT,

CONSIDERANT que le site occupé sera délégué dans le cadre du nouveau contrat de Délégation de Service Public des ports de plaisance,

Et après en avoir délibéré,

D E C I D E

ARTICLE 1

D'ADOPTER l'exposé qui précède.

ARTICLE 2

D'AUTORISER Monsieur le Président à signer la Convention d'Occupation Temporaire constitutive de droits réels au profit de la SAS Port Pin Rolland d'une durée de 25 ans pour y exercer les activités de d'entretien, refit, réparation des navires, gestion et gardiennage des places à flots et à terre, shipchandler, construction navale, négoce de navires, voilier, sellerie, bar, restauration, location de bateaux et engins nautiques, et généralement toutes activités liées au nautisme et à la plaisance sur 21 983 m² de terre-pleins sur lesquels ont été édifiés 2 920 m² d'ateliers et de bureaux et 28 363 m² de plan d'eau, et tous les actes y afférents.

ARTICLE 3

DE DIRE que les frais de formalité et de publication auprès du service de la Publicité Foncière de la Convention d'Occupation Temporaire constitutive de droits réels accordée à la SAS Port Pin Rolland seront à la charge exclusive de cette dernière.

ARTICLE 4

DE DIRE que les redevances fixes de 330 000 € HT pour les exercices 2024 à 2028, de 430 000 € HT pour les exercices 2029 à 2033, de 530 000 € HT pour les exercices 2034 à 2038 et de 630 000 € HT pour les exercices postérieurs à 2038 conformément à l'avis rectificatif du Domaine sur la valeur vénale n°2022-83153-86137 en date du 05 juillet 2023, avec, en sus une redevance variable de 10 % si les recettes perçues sont supérieures à 7 000 000 € HT seront intégrées dans le cadre du nouveau contrat de délégation de service public des ports de plaisance.

ARTICLE 5

DE DIRE que les recettes correspondantes seront imputées au budget annexe Toulon Port de commerce, au chapitre 75.

Ainsi fait et délibéré les jours, ou mois et ans que dessus.
Pour extrait certifié conforme au registre.

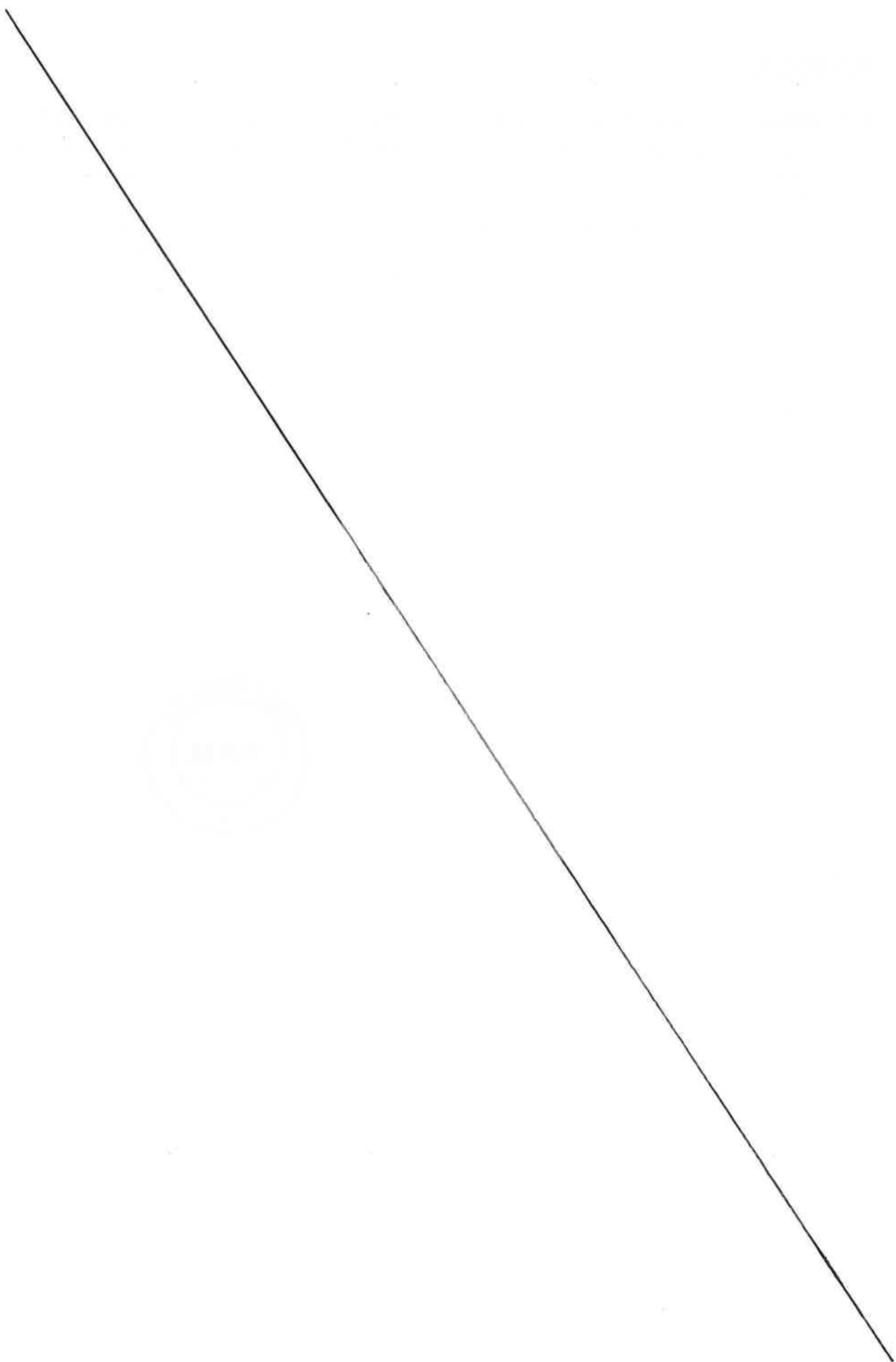
Fait à Toulon, le 14 novembre 2023

Jean-Pierre GIRAN

Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée



POUR	14
CONTRE	0
ABSTENTION	0





Il est préalablement exposé ce qui suit :

1. Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,
Vu le Code de l'Environnement,
2. La société PORT PIN ROLLAND, filiale de CATANA GROUP, exploite une activité de réparation et de construction navales sur le site de Pin Rolland à Saint-Mandrier et dispose, à ce titre, depuis le 25 octobre 1979 et jusqu'au 31 décembre 2022, d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public portuaire métropolitain. Cette autorisation a été prorogée, par avenant (Annexe 6), jusqu'au 31 décembre 2023. Cet avenant autorise la société PORT PIN ROLLAND à engager les études et travaux considérés comme urgents pour permettre une continuité d'activité.

Ce site fait partie de la concession pour l'établissement et l'exploitation des ports de plaisance de l'Etablissement maritime de Toulon confiée à la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var le 2 juillet 1971.

Par manifestation d'intérêt spontanée en date du 8 septembre 2021, la société CATANA GROUP a sollicité TOULON PROVENCE MEDITERRANEE, autorité portuaire, pour obtenir le renouvellement de l'occupation du domaine public.

Par courrier en date du 9 décembre 2021, TOULON PROVENCE MEDITERRANEE a informé CATANA GROUP d'une publication d'un appel à manifestation d'intérêt afin de vérifier, conformément aux dispositions de l'article L.2122-1-4 Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, qu'aucun autre opérateur économique n'était intéressé par l'usage de ce site.

La Métropole a publié l'avis de publicité sur le site internet de la Métropole le 20 janvier 2022, sur Var Matin le 21 janvier 2022 et sur le Marin le 28 janvier 2022.

Cette publicité portait sur une occupation d'une durée de 25 années de :

- 23.573 m2 de terre-pleins sur lesquels ont été édifié 2.920 m2 d'ateliers et de bureaux ;
- 28.363 m2 de plan d'eau.

La date limite de cette consultation a été fixée au 28 février 2022. Aucune offre concurrente n'a été reçue.

CATANA GROUP, dans sa demande de renouvellement de titre d'occupation, a mis en avant :

- La nécessité d'engager, sur l'emprise visée, des investissements importants visant à sécuriser les modalités d'exploitation du site et permettre une continuité d'activité.
- Sa volonté de développer son activité sur Pin Rolland, de maintenir les emplois existants et d'en créer de nouveaux.

Le projet porté par CATANA GROUP au soutien de sa manifestation d'intérêt vise ainsi à moderniser et à réaménager les infrastructures existantes en prenant en compte les demandes des utilisateurs afin de leur apporter des ouvrages fiables, dimensionnés aux besoins des navires actuels tout en apportant une sécurité renforcée pour les biens et les usagers du site ainsi qu'une attention aux problématiques d'ordre environnemental.

3. A cet effet, la présente convention (ci-après la « Convention ») est conclue afin d'établir les conditions d'occupation et d'utilisation du domaine public (ci-après l'« Ensemble Immobilier ») de TOULON PROVENCE MEDITERRANEE.

Sans préjudice des éventuelles sous-occupations qui seraient délivrées dans le respect de la présente Convention, cette dernière est consentie pour l'usage exclusif du Bénéficiaire.

Les Parties sont d'accord pour constater que l'activité du Bénéficiaire présente un caractère exclusivement privé. PORT PIN ROLLAND peut toutefois exécuter des marchés publics ou réaliser des prestations sur commandes publiques.

Le fait que cette activité s'exerce dans le cadre de la présente Convention sur le domaine public de TOULON PROVENCE MEDITERRANEE, ne saurait en aucun cas avoir pour effet de la transformer en service public.

A ce titre, toutes les prérogatives données à TOULON PROVENCE MEDITERRANEE prescrites par la présente Convention ont pour objet et pour effet de permettre au Propriétaire de l'Ensemble Immobilier de contrôler l'utilisation du domaine public par le Bénéficiaire afin de s'assurer de la bonne conservation et de l'affectation dudit domaine.

Le pôle d'évaluation domaniale de la Direction Départementale des Finances Publiques du Var, sur sollicitation de TOULON PROVENCE MEDITERRANEE, a rendu, le 5 juillet 2023, un avis sur la valeur vénale de l'emprise visée. La valorisation du montant de la redevance d'occupation domaniale visée ci-après tient compte de ce dernier.

Le site occupé sera délégué dans le cadre d'un nouveau contrat de Délégation de Service Public à partir du 1^{er} janvier 2024. Le présent contrat d'occupation domaniale sera transféré au titulaire du contrat à cette date.

Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Article 1 – Objet de la convention

La présente Convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles la Métropole consent au Bénéficiaire une autorisation d'occupation temporaire du domaine public constitutive de droits réels portant sur l'Ensemble Immobilier ci-après désigné, conformément aux dispositions de l'article L.2122-20 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et des articles L.1311-5 à L.1311-8 du Code Général des Collectivités Territoriales.

En raison de la domanialité publique de l'Ensemble Immobilier, 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 loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial, professionnel ou d'habitation ne lui est pas applicable.

Le Bénéficiaire 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.

L'autorisation d'occupation temporaire conférée par la présente Convention est accordée à titre personnel.

Le Bénéficiaire est tenu d'occuper lui-même et sans discontinuité l'Ensemble Immobilier.

Toutefois il pourra, après accord exprès du Propriétaire dans les conditions de l'article 3.2, autoriser des tiers à sous-occuper l'occupation d'une partie de l'Ensemble Immobilier dans le but de renforcer l'activité principale par laquelle le Bénéficiaire a manifesté son intérêt. Dans ce cas, il demeurera responsable envers le Propriétaire et envers les tiers de l'accomplissement de toutes les obligations imposées par la présente Convention.

Toute cession totale ou partielle de l'activité exercée par le Bénéficiaire sur l'Ensemble Immobilier ne peut intervenir, sous peine de résiliation de la Convention sans indemnité, qu'avec l'accord préalable du Propriétaire.

Les contrats passés en application du présent paragraphe ne peuvent avoir un terme allant au-delà de celui de la Convention, sauf autorisation expresse du Propriétaire.

Le Bénéficiaire est également tenu d'informer le Propriétaire préalablement, sous peine de résiliation de plein droit, de tout changement dans la participation des associés, la composition de son capital ou la répartition des droits de vote, de nature à modifier le contrôle de l'entreprise au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce. Le Propriétaire se réserve le droit, au regard d'un motif d'intérêt général et/ou de capacité financière du Bénéficiaire, de s'opposer à ce changement dans un délai de deux (2) mois à compter de la réception de cette information.

Article 2 – Lieux mis à disposition

L'Ensemble Immobilier sur lequel le Bénéficiaire est autorisé à exercer son occupation domaniale est détaillé en Annexe 1 à la présente Convention (Annexe 1 - Périmètre de l'Ensemble Immobilier et présentation des biens mis à disposition du Bénéficiaire).

Article 3 – Destination de l'Ensemble Immobilier mis à disposition et sous-occupation

3.1. Destination des lieux

Sous réserve de l'obtention, le cas échéant, d'autres autorisations administratives, le Bénéficiaire est autorisé à occuper l'Ensemble Immobilier visé à l'article 2 et détaillé en Annexe 1 pour :

- L'entretien, le refit, la réparation et le carénage de navires.
- La gestion et le gardiennage des places à flot et à terre.
- Une activité de shipchandler.
- La construction navale.
- Le négoce de navires.
- Voilier, sellerie.
- Bar, restauration.
- Location de bateaux et engins nautiques.
- Et généralement toutes activités liées au nautisme et à la plaisance.

Le Propriétaire conservera le droit de s'opposer à l'exercice d'une activité autre que celle normalement prévue, en particulier, en cas d'absence de respect de la réglementation ou dans le cas où l'activité nouvelle n'aurait plus un rattachement suffisant avec l'activité portuaire ou les activités utiles à la vie et au développement du bassin de plaisance de la Métropole. Le Propriétaire notifiera le Bénéficiaire par courrier recommandé avec accusé de réception.

En aucun cas, l'activité du Bénéficiaire ne pourra porter préjudice à l'organisation générale du bassin de plaisance de la Petite Rade de Toulon et à l'ensemble des activités présentes : ports de plaisance, de commerce, militaire, aquaculture.



De manière générale, le Bénéficiaire exploite librement l'Ensemble Immobilier à des fins commerciales privatives. Il fixe librement leurs tarifs et utilisation, et détermine seul la programmation de ses activités auxquelles ils servent de support.

3.2. Sous-occupation

Le Bénéficiaire pourra autoriser un tiers (le « Sous-occupant ») à occuper tout ou partie de l'Ensemble Immobilier.

Dans cette hypothèse, le Bénéficiaire doit obtenir préalablement, par écrit, l'agrément du Propriétaire quant au Sous-occupant proposé et à la nature de l'activité exercée par ce dernier sur l'Ensemble Immobilier.

Un exemplaire du contrat conclu entre le Bénéficiaire et le Sous-occupant est transmis au Propriétaire dans les quinze (15) jours suivant sa signature par les deux parties concernées. Le Propriétaire dispose d'un (1) mois à compter de la réception de ce document pour agréer la sous-occupation. A défaut de décision expresse dans ce délai, la décision est réputée favorable.

Toute sous-occupation consentie sans agrément préalable entraîne la résiliation de plein droit de la présente Convention.

Si elle est dûment autorisée, cette sous-occupation ne peut, en tout état de cause, conférer au Sous-occupant plus de droits que ceux résultant de la présente Convention. Le Bénéficiaire s'oblige par ailleurs à communiquer au Sous-occupant l'ensemble des conditions d'occupation mentionnées dans la présente Convention, susceptibles de s'appliquer à lui. Le Bénéficiaire demeure vis-à-vis du Propriétaire personnellement responsable de l'accomplissement de toutes les obligations mentionnées dans la présente Convention et de tous les dommages pouvant découler de l'exploitation.

Le Sous-occupant ne peut en outre réclamer au Propriétaire des indemnités pour quelque cause que ce soit et notamment en cas de non-renouvellement par le Propriétaire de la présente Convention.

Les termes de la présente clause devront être repris dans tout contrat entre le Bénéficiaire et le Sous-occupant, Sous-occupant qui ne pourra ignorer les dispositions de la présente Convention. Tout contrat de sous-occupation devra en outre stipuler la renonciation expresse du Sous-occupant à tous droits et actions ou mise en cause à l'encontre du Propriétaire.

Article 4 – Durée de la convention

Conformément à l'article L 1311-5 du code général des collectivités territoriales, compte tenu de l'activité exercée, des ouvrages autorisés et de leur importance, la présente Convention est conclue pour une durée de 25 ans à compter du 1^{er} janvier 2024.

Elle prendra fin le 31 décembre 2048. Elle pourra toutefois être résiliée par anticipation dans les conditions définies aux articles 15 et suivants.

Conformément au régime juridique de l'occupation du domaine public, la présente Convention est délivrée à titre précaire et révocable.

A l'expiration de la présente Convention, la circonstance que le Bénéficiaire ait pu se maintenir sur l'Ensemble Immobilier par tolérance du Propriétaire, ne peut être regardée comme valant renouvellement de la présente Convention. Le Bénéficiaire n'a aucun droit acquis au maintien

et au renouvellement de son titre d'occupation.

La Convention ne pourra en aucun cas être prorogée par tacite reconduction.

Article 5 – Redevances

Le Bénéficiaire verse annuellement au Propriétaire une redevance domaniale composée d'une partie fixe et d'une partie variable.

Le montant de la partie fixe est fixé à :

- 330 000 euros HT pour les exercices 2024 à 2028.
- 430 000 euros HT pour les exercices 2029 à 2033
- 530 000 euros HT pour les exercices 2034 à 2038
- 630 000 euros HT pour les exercices postérieurs à 2038.

La part variable a pour assiette les recettes tirées par le Bénéficiaire de l'exploitation de l'Ensemble Immobilier. Les recettes issues d'activités n'ayant pas de lien avec l'Ensemble Immobilier, le négoce de bateaux notamment, sont exclues de l'assiette de calcul.

Ces recettes sont identifiées à l'aide d'une comptabilité analytique et certifiées par un commissaire aux comptes.

Le taux applicable aux différentes tranches de recettes est le suivant :

Tranche de recettes annuelles au titre du dernier exercice connu	Taux marginal applicable
Inférieure à 7 000 000 € HT	0%
Supérieure à 7 000 000 € HT	10,0%

Le Bénéficiaire s'acquittera de cette redevance auprès de la Trésorerie municipale de Toulon selon les modalités suivantes :

- Au 1^{er} Trimestre de chaque année, soit le 31 mars au plus tard :
 - La part fixe dû au titre de l'exercice N
 - Un acompte sur la part variable correspondant au montant dû au titre de l'exercice N-1
- Pour la part variable, une régularisation intervient au plus tard le 30 mai de l'exercice N+1 de chaque exercice en fonction du chiffre d'affaires définitif de l'année N, tel qu'arrêté dans les comptes du Titulaire et visé par son commissaire aux comptes ;

La part fixe de la redevance et les tranches de recettes annuelles auxquelles s'applique la part variable seront révisées automatiquement au 1^{er} janvier de chaque année, et pour la première fois le 1^{er} janvier 2025, en fonction des variations subies par l'Indice BT01, et avec pour référence de départ l'indice connu à sa prise d'effet soit le mois de janvier 2024, selon la formule :

$$R(n) = R(n-1) \times (I(n) / I(n-1))$$

R(n) = redevance de l'année en cours

R(n-1) = redevance de l'année précédente

I(n) = indice BTO1 du mois de juillet de l'année précédente
I(n-1) = indice BT01 du mois de juillet 2024.



En cas de remplacement d'un indice de révision par un autre en cours d'exécution de la présente, il sera fait application de plein droit du nouvel indice de substitution édité par le Ministère de l'Économie, sans qu'il soit nécessaire d'établir un avenant.

En cas de retard dans les paiements, la redevance échue portera annuellement intérêt de plein droit au profit du Propriétaire au taux de l'intérêt légal augmenté de deux points, 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 intérêt 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.

En cas de déficit d'exploitation, aucune subvention d'équilibre ne pourra être versée par le Propriétaire.

En cas d'occupation après résiliation, la redevance reste due pour la durée d'occupation, à titre d'indemnité pour la Métropole, sans préjudice des dommages et intérêts qui pourraient être réclamés.

Sauf dans le cas de résiliation pour motif d'intérêt général, les redevances payées d'avance par le Bénéficiaire resteront acquises à la Métropole, sans préjudice du droit pour cette dernière de poursuivre le recouvrement de toutes sommes pouvant lui être dues.

Article 6 – Conditions générales

Les lois et règlements relatifs à l'hygiène et à la sécurité du travail, aux installations classées, à l'urbanisme, à la police, à l'environnement (notamment concernant la gestion des déchets et des eaux usées) et, d'une manière générale les lois et règlements applicables devront être strictement respectés par le Bénéficiaire.

Le Bénéficiaire fera son affaire des demandes d'autorisation qui relèvent de la compétence des autorités publiques.

Le Bénéficiaire s'engage, durant la durée de la Convention à produire et communiquer les informations nécessaires sur requête motivée de la Métropole visant à justifier du respect des présentes clauses contractuelles.

Si elle le juge utile, la Métropole pourra faire procéder à toutes constatations d'huissier de justice, sans qu'il puisse être fait obstruction de la part du Bénéficiaire.

Article 7 – Travaux à réaliser par le Bénéficiaire

Le Bénéficiaire déclare avoir une parfaite connaissance de l'Ensemble Immobilier, le prendre dans son état pour l'avoir occupé et entretenu préalablement, vu et visité, sans recours contre quiconque pour quelque cause que ce soit.

Le Bénéficiaire réalisera sur les dépendances du domaine public mises à sa disposition, sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires (autorisations d'urbanisme, autorisations environnementales, etc.), les travaux, aménagements et installations tels que détaillés dans le projet détaillé dans l'Annexe 2 de la présente Convention (Annexe 2 : Programme et calendrier des investissements à la charge du Bénéficiaire).

Les travaux, aménagements et installations détaillés en Annexe 2 ont notamment pour objet de remettre en état et moderniser les infrastructures occupées.

Des désordres ayant été constatés de manière contradictoire, le Bénéficiaire s'est engagé, dans les conditions et dans le respect du calendrier détaillés en Annexe 2, à prendre en charge sous sa maîtrise d'ouvrage les opérations permettant d'y remédier.

La durée de la Convention a été approuvée par le Propriétaire au regard des engagements pris par le Bénéficiaire pour réaliser, dans le planning visé, les investissements visés à l'Annexe 2.

En cas de non-réalisation des travaux dans les délais mentionnés, sauf cas de force majeure, catastrophe naturelle, et tout événement climatique ou autre qui ne permettrait plus temporairement l'activité de PORT PIN ROLLAND la Métropole pourra résilier de manière anticipée la Convention dans les conditions définies à l'article 15.2. Les parties se rencontreront régulièrement à l'initiative de l'une ou l'autre des Parties afin de permettre au Propriétaire de disposer d'un suivi d'avancement des travaux sur lesquels le Bénéficiaire s'est engagé.

Le Bénéficiaire sera tenu de déposer, avant toute construction, une demande de permis de construire ou d'autorisation de travaux, qu'il soumettra préalablement au Propriétaire pour information. Il joindra en même temps au Propriétaire, le devis estimatif correspondant ainsi que le plan prévisionnel d'amortissement. Excepté pour les investissements détaillés en annexe 2, les plans généraux des installations ainsi que tous les projets d'aménagement devront être présentés préalablement au Propriétaire pour visa. Le Propriétaire disposera d'un (1) mois pour demander des explications ou des compléments d'information au Bénéficiaire qui dans ce cas, suspendra les procédures en cours. S'il considère que les travaux ne sont pas conformes à l'annexe 2, il pourra demander au Bénéficiaire de procéder aux corrections nécessaires. Les constructions et aménagements devront être édifiés conformément aux dispositions réglementaires et s'adapter à une éventuelle charte d'aménagements y compris paysagers. Ces travaux ne doivent pas, sauf accord exprès du Propriétaire, modifier ou dégrader les éventuelles installations immobilières existantes. Tout modificatif ou additif au projet initial devra être porté au préalable à la connaissance du Propriétaire, accompagné du devis estimatif correspondant.

Le Bénéficiaire devra faire son affaire de toutes les autorisations légales et réglementaires en vigueur et se soumettra à tout règlement, notamment en ce qui concerne l'urbanisme, la voirie, la protection de la santé publique, la sécurité, de manière à ce que la responsabilité de la Métropole ne puisse jamais être recherchée de quelque manière que ce soit.

Le Bénéficiaire exécutera lui-même ou fera exécuter, sous sa seule responsabilité, par la personne de son choix et à ses frais, les travaux ayant reçu les autorisations préalables de la Métropole.

En fin de travaux le Bénéficiaire transmettra les documents de fin de chantier (Dossier des Ouvrages Exécutés, Dossier des Interventions Ultérieures sur Ouvrages, etc.) à la Métropole et il sera établi un constat de réalisation des travaux fait contradictoirement entre le Bénéficiaire et la Métropole.

En cas de réalisation par phases successives, à la fin de chaque phase, et en tout état de cause au plus tard au moment de l'établissement du procès-verbal de récolement, le Bénéficiaire communiquera à la Métropole un état comportant le coût par grands postes de dépenses et justifié des diverses installations et de leur date d'achèvement.

Les ouvrages édifiés en violation des prescriptions de la présente Convention devront être démolis aux frais, risques et périls du Bénéficiaire, après mise en demeure notifiée par le Propriétaire au Bénéficiaire par lettre recommandée avec avis de réception.

A défaut de démolition par le Bénéficiaire des ouvrages édifiés en violation des prescriptions de

la présente Convention, le Propriétaire pourra résilier en partie ou en totalité la présente Convention sans aucune indemnité.

Article 8 – Travaux supplémentaires réalisés par le Bénéficiaire

Le Bénéficiaire s'engage à soumettre à la Métropole par courrier recommandé avec avis de réception, en vue de l'obtention d'une autorisation préalable, les projets de travaux non prévus par la présente Convention de toute nature tels qu'adjonctions, extension, modification des installations immobilières qu'il entend réaliser. Le silence gardé par la Métropole plus de deux (2) mois à compter de la réception du dossier de projet visé à l'alinéa qui suit vaut refus tacite dudit projet.

Ainsi, le dossier de projet non prévus comprendra les plans, description sommaire, devis estimatifs ainsi que le programme de réalisation. De plus, l'accord de la Métropole ne pourra en aucune manière être considéré comme un engagement à délivrance d'un permis de construire.

L'accord donné sur de nouveaux projets de travaux ne saurait en aucun cas engager la responsabilité de la Métropole.

Le Bénéficiaire devra faire son affaire de l'obtention de toutes les autorisations légales et réglementaires nécessaires et se soumettra à tout règlement, notamment en ce qui concerne l'urbanisme, la protection de la santé publique, la sécurité, de manière à ce que la responsabilité de la Métropole ne puisse être recherchée de quelque manière que ce soit.

Il est rappelé au Bénéficiaire que suivant les termes du courrier de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Var en date du 02 août 2021 il est souhaité une stabilité du nombre de navires dans la Baie du Lazaret et que toute augmentation du nombre de pontons et/ou d'anneaux doit être compensée par une réduction du nombre de mouillages.

Article 9 – Etat des lieux, Exploitation, Entretien

9.1 – Etat des lieux

Le Bénéficiaire prend les lieux décrits en Annexe 1 dans leur état au jour de son entrée en jouissance, tels qu'il les a lui-même laissés préalablement, et ne peut, pendant toute la durée de l'autorisation, exiger aucune remise en état, ni exercer aucun recours contre la Métropole, ni réclamer aucune indemnité ni réduction de redevance pour quelque cause que ce soit.

Le Bénéficiaire déclare parfaitement connaître l'état du sol visible. Le Propriétaire n'apporte pas de garantie quant aux caractéristiques techniques du sous-sol au Bénéficiaire. Le Propriétaire transmettra toutefois sur demande du Bénéficiaire tout document en sa possession sans garantie quant à leur fiabilité.

Avant toute intervention ou travaux qui le nécessiteraient, le Bénéficiaire s'engage à faire réaliser, à sa charge exclusive, les études et analyses nécessaires à la bonne connaissance de l'état du sol et du sous-sol.

La Métropole procédera contradictoirement avec le Bénéficiaire à l'établissement d'un état initial des lieux dans les trois (3) mois qui suivent l'entrée en vigueur de la présente Convention. Ce procès-verbal constatant l'état des lieux sera annexé à la présente (Annexe 3 – Etat des lieux de l'Ensemble Immobilier). S'il est réalisé par Huissier de Justice, les frais liés à cet état des lieux seront supportés à parts égales entre le Bénéficiaire et le Propriétaire.

Conformément aux dispositions légales en vigueur, la Métropole déclare au vu des informations

mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire, que les communes sur lesquelles est situé l'Ensemble Immobilier, objet de la présente, n'est pas concernée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles.

A ce jour, il n'existe pas de plan de prévention des risques miniers et technologiques.

Les parties sont informées que les parcelles visées à l'Annexe 2, se situent en zone de sismicité 2 (faible). Les arrêtés préfectoraux et leurs annexes en date du 03 janvier 2019 relatifs à l'élaboration de l'état des risques et pollutions des parcelles sont joints en Annexe 4.

De même, la Métropole déclare qu'à sa connaissance, les parcelles susvisées n'ont jamais connu de sinistre résultant de catastrophes naturelles ou technologiques.

Un état des lieux et un inventaire sont dressés, dans les mêmes conditions, en cas de départ du Bénéficiaire pour quelque cause que ce soit. Cet état des lieux de sortie est établi contradictoirement entre le Propriétaire et le Bénéficiaire ou par Huissier de Justice en fin d'occupation.

Dans tous les cas, les redevances prévues à l'article 5.1. seront dues jusqu'à la date de la remise complète en état des immeubles occupés.

9.2 – Servitudes

La Métropole déclare qu'elle n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur les biens, objet de la présente et, qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles liées aux différents réseaux.

9.3 – Entretien et réparations

En application du 2° de l'article L.2122-20 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et du I de l'article L. 1311-5 du code général des collectivités territoriales, le Bénéficiaire se voit conférer, pour la durée de l'autorisation, les prérogatives et obligations du propriétaire sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier qu'il réalise dans le cadre de cette autorisation d'occupation temporaire.

Le Bénéficiaire est tenu d'exécuter toutes les réparations, quelle qu'en soit l'importance, tous les travaux nécessaires pour maintenir les lieux en bon état d'entretien et d'usage, y compris les constructions et installations qu'il a lui-même réalisées.

Les ouvrages ainsi que leurs abords doivent être normalement entretenus. Le Bénéficiaire s'engage à maintenir les lieux en bon état d'entretien.

Toute défaillance du Bénéficiaire dans la mise en œuvre de ses obligations d'entretien sera de nature à entraîner la résiliation de la présente Convention après mise en demeure d'une durée d'au moins un mois.

Pendant toute la durée de l'occupation, le Bénéficiaire devra laisser les agents de la Métropole, ou toute personne mandatée par elle, visiter les lieux loués à tout moment pour s'assurer de leur état et fournir, à la première demande de la Métropole, toutes justifications relatives à la bonne exécution des conditions de la présente Convention.

9.4 – Affichage sur les murs et constructions

Ce droit est expressément réservé au Bénéficiaire pour ses propres productions. Il devra préalablement obtenir l'accord de la Métropole et toutes autorisations administratives. Il devra

également prendre toute garantie quant aux personnes et aux biens pour tous les supports publicitaires qu'il installerait.

Article 10 – Exécution de travaux par la Métropole

Dans le cas où des travaux sont nécessaires pour tout motif d'intérêt général, la Métropole se réserve le droit de les faire exécuter partout où besoin est.

Dans ces éventualités, le Bénéficiaire ne peut ni s'opposer à l'exécution des travaux, ni prétendre de ce fait à aucune indemnité ni réduction de redevance pour pertes, dommages, troubles de jouissance, préjudice commercial. La Métropole s'oblige néanmoins à prendre toute mesure utile pour prévenir et réduire autant que possible les dommages ou autres troubles de jouissance susceptibles d'être provoqués par les travaux qu'elle exécute ou fait exécuter.

Article 11 - Obligations particulières en matière d'emplois

Le bénéficiaire s'engage à faire ses meilleurs efforts pour maintenir pendant toute la durée de la présente Convention un niveau d'emplois salariés équivalent à celui connu au 31 décembre 2022. En cas de recrutement, à compétence égale, il favorisera le recours à la main d'œuvre locale située sur le territoire de la Métropole.

Le personnel devra être en situation régulière au regard de la loi et notamment du code du travail, sous peine de résiliation immédiate de la convention sans indemnité pour le Bénéficiaire.

Article 12 – Responsabilités

Le Bénéficiaire est seul responsable de son fait, de celui de son personnel, de celui de ses préposés et des biens dont il a la garde, de tout dommage corporel, matériel et immatériel qui en sont la conséquence, ainsi que de toute dégradation survenant par ou à l'occasion des travaux réalisés conformément à la présente convention ou de l'exploitation des espaces occupés et survenant :

- aux bâtiments, aux espaces occupés, à leurs dépendances,
- aux biens d'équipement, matériel et marchandises de toute nature,
- aux personnes physiques notamment usagers, prestataires et clients des espaces.

Le Bénéficiaire est également seul responsable, pendant la durée de la convention, du bon achèvement, de la solidité et de l'étanchéité des ouvrages qu'il a réalisés.

Le Bénéficiaire engage sa responsabilité en cas de non-respect des obligations consenties au titre de la présente convention.

Il demeure personnellement responsable de la bonne exécution de la présente convention et ne pourra se dégager de sa responsabilité au motif que le manquement aux obligations contractuelles ou le dommage trouve sa cause dans l'activité ou les travaux d'un sous-occupant.

Le Bénéficiaire s'engage en outre à exercer son activité dans le respect de la législation en matière d'hygiène, de sécurité et d'environnement.

a) Hygiène et sécurité au travail

L'accès au matériel de sécurité incendie doit être permanent.

L'accès aux issues de secours doit être libre de tout encombrement, et ce, de façon permanente.

b) Environnement

Le Bénéficiaire est le seul responsable des déchets résultants de ses activités et prévient de tout risque de pollution. Il doit notamment procéder à la collecte, au stockage, à l'enlèvement et au traitement de l'ensemble de ses déchets conformément au code de l'environnement. Le Bénéficiaire adopte une démarche écoresponsable dans le cadre de son activité.

Dans ce contexte, le Bénéficiaire s'engage à :

- Trier l'ensemble des déchets produits par son activité en respectant la réglementation en vigueur.
- Respecter la réglementation en vigueur sur le rejet d'eaux usées non domestiques et veiller à ne rejeter aucune eau polluée dans les réseaux et dans les eaux portuaires.
- Limiter les poussières.
- Limiter les nuisances sonores.
- Rationnaliser les usages de l'eau avec des équipements performants en matière de consommation d'eau et mettre en place, dans la mesure du possible, des actions de réduction de la consommation.
- Entretenir régulièrement ses équipements pour garantir une consommation en énergie maîtrisée et mettre en place, dans la mesure du possible, des actions de réduction de la consommation.

De manière générale, le Bénéficiaire doit prendre toutes les mesures pour protéger le milieu contre toute pollution par déversement, écoulement, rejet, dépôt directs ou indirects de toute nature. Dans ce but, il met en œuvre les meilleures techniques disponibles et recherche l'amélioration continue.

Au vu des activités de maintenance conduites à PORT PIN ROLLAND, le bénéficiaire dimensionnera les moyens initiaux de lutte contre les sinistres en cohérence avec son activité - il produira un certificat de conformité du SDIS ou d'un organisme habilité validant les moyens mis en place. Il informera la Capitainerie du Port de Toulon des moyens mis à disposition afin de mettre à jour le Plan Portuaire de Sécurité du Port de Toulon-La Seyne-Brégaillon et signalera toute indisponibilité de ses moyens de lutte contre les sinistres.

Le bénéficiaire devra être en capacité de circonscrire et de traiter rapidement tous déversements de polluants sur les terres plein et plan d'eau objet de la présente convention.

La surveillance des lieux mis à disposition incombant au Bénéficiaire, la Métropole est dégagée de toute responsabilité en cas d'effraction, de déprédation, de vol, de perte, de dommages ou autre cause quelconque survenant aux personnes et / ou aux biens.

Le Bénéficiaire garantit la Métropole contre tout recours et / ou condamnation à ce titre.

Article 13 – Assurances

Le Bénéficiaire doit contracter dès l'entrée en vigueur de la présente convention, auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, les contrats d'assurances suivants :

13.1. Assurance responsabilité civile

En conséquence des obligations résultant du droit commun et de la présente convention, le Bénéficiaire conclut une assurance de responsabilité civile le garantissant contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité pouvant lui incomber en raison des dommages corporels, matériels, ainsi que ceux, immatériels, qui en sont la conséquence, causés aux tiers, y compris les clients, du fait de l'activité exercée dans le cadre de la présente convention. La police de responsabilité civile prévoit de la part des assureurs la renonciation à tous recours contre la Métropole.



En ce qui concerne les dommages aux personnes, le montant couvert devra être au maximum possible sur le marché national de l'assurance et si possible illimité.

13.2. Assurance Dommage aux biens

Le Bénéficiaire assure l'ensemble des biens contre le risque d'incendie ainsi que contre tout événement accidentel ou naturel.

Les assurances dommages aux biens souscrites devront couvrir l'intégralité des biens lui appartenant et dont il a la charge ou la garde.

Les contrats d'assurance seront rédigés de manière à permettre la reconstruction à l'identique des installations ou leur remise en état ou la reconstruction des parties détruites.

Dans le cas où le Bénéficiaire serait dans l'impossibilité de procéder lui-même à cette remise en état, restauration ou reconstruction, la compagnie d'assurance devra s'engager à déléguer et transporter l'indemnité au bénéfice de la Métropole à charge pour cette dernière de procéder elle-même aux dites opérations.

Le Bénéficiaire se garantit également contre les dommages accidentels incluant l'incendie, l'explosion, la foudre, les dégâts des eaux ainsi que le recours des voisins et des tiers pouvant affecter le mobilier et d'une manière générale le contenu des locaux occupés.

Les polices d'assurance dommage aux biens font mention de l'abandon inconditionné de tout recours contre le Propriétaire. Il est convenu entre les Parties que l'absence d'une telle mention n'aura pas pour effet de restreindre pour autant la responsabilité du Bénéficiaire.

13.3. Assurance dommages ouvrage

En cas de constructions ou de travaux immobiliers autorisés, le bénéficiaire souscrira une assurance dommages ouvrages définie à l'article L 242-1 du Code des Assurances.

13.4. Communication des attestations et contrats

Le Bénéficiaire adressera à la première demande de la Métropole les attestations d'assurance ainsi qu'un tableau récapitulant les principales garanties souscrites.

13.5. Engagement du bénéficiaire

Le Bénéficiaire s'engage à répercuter dans les contrats signés avec les sous-occupants les mêmes obligations en matière d'assurance que celles qui sont mentionnées ci-dessus.

Article 14 – Hypothèque du droit réel

Le droit réel, détenu par le Bénéficiaire, sur le titre, les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier ne peuvent être hypothéqués que pour garantir les emprunts contractés par le Bénéficiaire en vue de financer la réalisation, la modification ou l'extension des ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier situés sur les biens cités à l'article 2 de la présente Convention. L'annexe 3 précise les biens immobiliers sur lesquels le Bénéficiaire n'est pas autorisé à constituer des droits réels.

Le Bénéficiaire devra impérativement notifier au Propriétaire la liste des créanciers régulièrement inscrits.

Les hypothèques sur lesdits droits s'éteignent au plus tard à l'expiration de la présente Convention, quels qu'en soient les circonstances et le motif.

A défaut, à l'expiration de la présente Convention, le Bénéficiaire s'engage à procéder à la radiation de tous les privilèges et hypothèques conférés tant par lui-même que par ses ayants-cause.

Les droits réels mentionnés ci-avant pourront être cédés selon les dispositions de l'article L. 2122-7 du Code général de la propriété des personnes publiques avec l'accord préalable et exprès de la Métropole sous réserve de dispositions spécifiques nécessitant une mise en concurrence préalable.

La demande d'accord préalable devra être effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception au moins deux (2) mois avant la date prévue de cession et devra être accompagnée, outre de l'identité du cessionnaire et du projet de contrat de cession, de l'engagement écrit du futur cessionnaire à respecter les conditions de la présente Convention.

Le silence gardé par le Propriétaire dans ce délai vaut refus de la cession.

Article 15 – Résiliation de la Convention

15.1. Résiliation pour faute

Le Propriétaire pourra résilier dans les cas suivants, sans formalité judiciaire, la présente Convention, six (6) mois après une mise en demeure régulièrement notifiée au Bénéficiaire par lettre recommandée avec avis de réception, et restée infructueuse :

- Non-respect, pour un motif quelconque, de l'une des clauses de la présente Convention dans le cas où il n'y était pas remédié dans le délai de préavis.
- Non usage des terrains ou des installations de l'Ensemble Immobilier dûment constaté ou usage étranger à l'activité autorisée au titre de la présente Convention.
- Non réalisation des travaux mis à la charge du bénéficiaire dans les délais mentionnés à l'annexe 2, sauf cas de force majeure, catastrophe naturelle, et tout événement climatique ou autre qui ne permettrait plus temporairement l'activité de PORT PIN ROLLAND.
- Octroi d'une autorisation de sous-occupation du site sans information ni agrément préalables du Propriétaire

Le Bénéficiaire ne pourra prétendre à aucune indemnité. Toutes les sommes qui ont été versées par le Bénéficiaire à la Métropole resteront acquises par cette dernière à titre de dommages-intérêts sans préjudice des paiements à effectuer par lui de toutes sommes qu'il reste à devoir à la Métropole au titre de la période d'occupation effective par le Bénéficiaire.

Les redevances payées d'avance par le Bénéficiaire resteront acquises à la Métropole sans préjudice du droit pour celle-ci de poursuivre le recouvrement de toutes sommes pouvant lui être dues.

15.2. Résiliation de plein droit

La Convention sera résiliée de plein droit :

- En cas de dissolution de la société Bénéficiaire de la présente Convention ;
- Au cas où le Bénéficiaire ne serait plus titulaire des autorisations exigées par la réglementation en vigueur pour exercer l'activité professionnelle qui a motivé la Convention ;
- En cas de liquidation judiciaire à partir du jugement déclaratif, lorsque le liquidateur a renoncé explicitement ou implicitement à poursuivre l'exécution de la présente Convention. Les créanciers du Bénéficiaire ne pourront donc en aucun cas continuer l'exploitation des installations, directement ou par l'intermédiaire d'une personne de leur choix ;
- En cas de condamnation pénale du Bénéficiaire relative à l'exercice même de l'activité autorisée ;
- Au cas où une décision administrative ou judiciaire ordonnerait la cessation temporaire ou définitive de l'exploitation.

La résiliation est prononcée par décision de la Métropole dès que l'événement qui motive cette mesure parvient à sa connaissance, sans qu'il soit nécessaire de remplir aucune formalité devant les tribunaux. Elle a son plein effet, au gré de la Métropole, soit rétroactivement à compter de la date de l'événement motivant la résiliation, soit à la date d'expiration du délai imparti pour l'évacuation définitive des lieux occupés.

Dans ces cas de résiliation, le Bénéficiaire non seulement ne peut prétendre à aucune indemnité mais encore toutes les sommes qui ont été versées par le Bénéficiaire à la Métropole resteront acquises par cette dernière à titre de dommages-intérêts sans préjudice des paiements à effectuer par lui de toutes sommes qu'il reste à devoir à la Métropole au titre de la période d'occupation effective par le Bénéficiaire.

15.3. Résiliation pour motif d'intérêt général

Nonobstant la durée prévue ci-dessus, la Convention peut toujours être retirée en totalité ou en partie, si l'intérêt général l'exige, moyennant le respect d'un préavis de six (6) mois minimum. La Métropole, le cas échéant, versera au Bénéficiaire, dans un délai de deux (2) mois à compter de la résiliation, une indemnité dont le montant est égal à la somme :

1. De la restitution de la partie de la redevance versée d'avance et correspondant à la période restant à courir ;
2. Des frais raisonnablement encourus et sur présentation des justificatifs par le Bénéficiaire du fait de la résiliation de la Convention et résultant notamment de la résiliation des contrats passés par le Bénéficiaire pour l'exécution de la Convention (en ce compris, sans que la liste ne soit limitative, les contrats passés avec les sous-occupants, fournisseurs ou prêteurs du Bénéficiaire). ;
3. De son manque à gagner consécutif de la résiliation, calculé selon la formule suivante :

$$I = N \times [(EBEN-1 + EBEN-2) / 2] \text{ avec } N = 10\%$$

Avec :

- I est le montant de l'indemnité versée par la Métropole pour le manque à gagner du Bénéficiaire ;

- N est égale à 30% du nombre d'années restant normalement à courir entre le jour de la résiliation et l'expiration normale de la Convention telle que définie ci-avant ;
 - EBEN-1 et EBEN-2 sont respectivement les excédents bruts d'exploitations des deux derniers exercices ayant précédé la date de prise d'effet de la résiliation. L'EBE est calculé sur la base du "CA hors vente bateaux" défini ci-avant.
4. De la valeur non amortie des investissements immobiliers réalisés par l'Occupant sur l'emprise occupée.

Le paiement de l'indemnité sera effectué par le Propriétaire dans les 60 jours à compter de l'accord des parties sur son montant.

Les parties s'entendent pour se rapprocher, préalablement à toute démarche contentieuse, aux fins de fixer le montant de l'indemnité afférente, y compris par dire d'expert désigné à cette fin d'un commun accord, ou, à défaut, par le Président du Tribunal Administratif de Toulon.

15.4. Résiliation à l'initiative du Bénéficiaire

Dans le cas où il aurait décidé de cesser définitivement l'exploitation des installations avant le terme fixé à l'article 4, le Bénéficiaire peut solliciter de la Métropole, qui sera alors tenue de la prononcer, la résiliation de la présente Convention en notifiant sa décision par lettre recommandée adressée à la Métropole, moyennant un préavis de six (6) mois, lettre accompagnée de l'accord des organismes prêteurs concourant à l'opération pendant la durée d'inscription des hypothèques consenties en application de l'article L. 1311-6-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Les redevances payées d'avance par le Bénéficiaire restent acquises à la Métropole.

Dans ce cas, le Bénéficiaire renonce à toute indemnité en sa faveur, y compris de toute indemnité de rachat de ses investissements.

En cas de préjudice subi par cette décision, la Métropole pourra demander le paiement de dommage-intérêts et/ou procéder au recouvrement des sommes restant dues.

Article 16 - Information des organismes de crédit ou de financement en cas de résiliation

Conformément aux dispositions de l'Article 14, les hypothèques sur les droits et biens du Bénéficiaire s'éteignent au plus tard à l'expiration de la présente Convention, quels qu'en soient les circonstances et le motif.

Deux mois au moins avant la notification d'une décision de résiliation pour inexécution des clauses et conditions de la présente Convention prévue à l'article 15.1, les créanciers régulièrement inscrits sont informés par le Bénéficiaire des intentions du Propriétaire à toutes fins utiles, et notamment pour être mis en mesure de proposer la substitution d'un tiers au permissionnaire défaillant conformément aux dispositions de l'article L 1311-7 alinéa 4 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Dans ce cas, la résiliation ne deviendra définitive que si aucun des organismes de crédit n'a engagé, par l'envoi d'un commandement dans les six (6) mois à compter de la réception de la lettre recommandée avec avis de réception, ci-avant mentionnée et envoyée par le Propriétaire, la procédure de saisie immobilière concernant les ouvrages, constructions et installations hypothéqués.

Si cette procédure a été engagée, la résiliation sera alors suspendue. En cas de suspension provisoire des poursuites, légale et judiciaire, le délai de six (6) mois précité sera majoré d'une durée égale à celle fixée pour la suspension.

Toute procédure de saisie immobilière portée à la connaissance du Propriétaire et engagée par un tiers, avant ou après la réception de la lettre recommandée par les organismes intéressés, entraînera la suspension de la résiliation au même titre que les poursuites engagées par l'un de ces organismes.

En cas de liquidation des biens ou de toute procédure analogue ou encore en cas de toute procédure interdisant les poursuites des créanciers à l'égard du Bénéficiaire, la résiliation de la présente Convention sera suspendue dès lors qu'une cause de résiliation est intervenue, afin de permettre de procéder à la vente judiciaire des ouvrages, constructions et installations du Bénéficiaire, l'acquéreur bénéficiant du maintien de l'autorisation.

Par ailleurs, le Propriétaire renonce à effectuer toute compensation entre les dommages et intérêts dont le Bénéficiaire serait redevable à quelque titre que ce soit lorsque l'indemnité reviendrait à un organisme de crédit accepté par le Propriétaire.

Hormis le cas où le Bénéficiaire agirait manifestement en dehors des règles et/ou en méconnaissance grave des obligations à sa charge, les parties s'interdisent formellement, qu'il existe ou non une cause de résiliation, de procéder à la résiliation amiable de la présente Convention sans l'accord préalable de l'organisme de crédit intéressé.

De même, toute modification des dispositions de la présente Convention assurant l'efficacité d'une hypothèque sur les constructions ne pourra intervenir que dans les mêmes conditions.

En cas de refus, cet organisme devra en avertir la Métropole dans un délai de trois (3) mois suivant l'avis donné par lettre recommandée avec avis de réception.

Tout acte contenant résiliation ou modification des dispositions de la présente Convention, devra, à peine de nullité, faire mention expressément soit de l'accord écrit de l'organisme de crédit, soit de la lettre recommandée avec avis de réception ayant informé cet organisme et de l'absence d'opposition de la part de ce dernier.

Article 17 – Sort des installations à l'issue de la Convention

A l'issue de la présente Convention d'occupation, les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier édifiés et financés par le Bénéficiaire sur les dépendances domaniales occupées devront être démolis par le Bénéficiaire, à ses frais.

Toutefois, la Métropole pourra renoncer en tout ou partie à leur démolition. Dans ce cas, les installations, ouvrages et constructions qui auront été réalisés par le Bénéficiaire sur l'Ensemble Immobilier deviendront de plein droit et gratuitement la propriété de la Métropole, francs et quittes de tous privilèges et hypothèques.

Par ailleurs, avant tout enlèvement de mobiliers, matériels ou matériaux, qui restent la propriété du Bénéficiaire au terme de la Convention, justification devra être apportée par le Bénéficiaire au Propriétaire, du paiement de tous impôts, taxes, redevances mis à sa charge exclusive.

Article 18 - Impôts et frais

Le Bénéficiaire supporte tous les frais inhérents à la présente Convention ainsi que tous les impôts, y compris l'impôt foncier, auxquels sont ou pourraient être assujettis les biens faisant

l'objet de la Convention et l'activité exploitée.

Il fait outre, s'il y a lieu et sous sa responsabilité, la déclaration de constructions nouvelles prévue par le Code Général des Impôts.

Article 19 - Acte authentique et publicité foncière

La Convention, ayant un caractère conférant des droits réels, sera déposée au rang des minutes d'un notaire pour être publiée au service de la Publicité Foncière compétent aux frais du Bénéficiaire. Ce dernier aura également à sa charge les frais de formalité de publicité foncière à la conservation des hypothèques dans les formes et conditions réglementaires.

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

Article 20 - Election de domicile

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

Pour la Métropole : Métropole Toulon Provence Méditerranée, Hôtel de la Métropole, 107, bd Henri FABRE, CS 30536, 83041 TOULON Cedex 9

Pour le Bénéficiaire : Le PIN ROLLAND, 83430 SAINT MANDRIER SUR MER

Article 21 – Règlement des litiges

Dans l'hypothèse où un différend surviendrait à l'occasion de l'exécution de la présente Convention, les parties s'efforceront de le régler à l'amiable préalablement à toute action devant la juridiction compétente.

A défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de l'article L.2331-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, tout litige relatif à l'exécution de la Convention relève de la juridiction administrative territorialement compétente (Tribunal administratif de Toulon).

Article 22 – Nullité

Si l'une ou plusieurs stipulations de la présente Convention sont tenue pour non valables ou déclarées comme telles, en application d'une loi, d'un règlement ou à la suite d'une décision définitive d'une juridiction compétente, les autres stipulations garderont toute leur fin et leur portée.

Article 23 – Préambule et annexes :

Les annexes jointes au contrat et décrites ci-dessous, font parties intégrantes de la Convention et ont valeur contractuelle. Il en est de même du préambule figurant en deuxième page de la présente Convention.

Annexe 1 : Périmètre de l'Ensemble Immobilier et présentation des biens mis à disposition du Bénéficiaire.

Annexe 2 : Programme et calendrier des investissements à la charge du Bénéficiaire.

Annexe 3 : Liste des biens immobiliers sur lesquels le Bénéficiaire n'est pas autorisé à constituer des droits réels.

Annexe 4 : Etat des lieux de l'Ensemble Immobilier

Annexe 5 : Arrêté préfectoral du 6 août 2014 relatif à l'élaboration de l'état des risques et pollutions des biens immobiliers

Annexe 6 : Avenant de prorogation de l'autorisation d'occupation temporaire jusqu'au 31 décembre 2023

Fait en quatre exemplaires à Toulon, le 20.09.2023

Signature du Bénéficiaire

Signature du Propriétaire

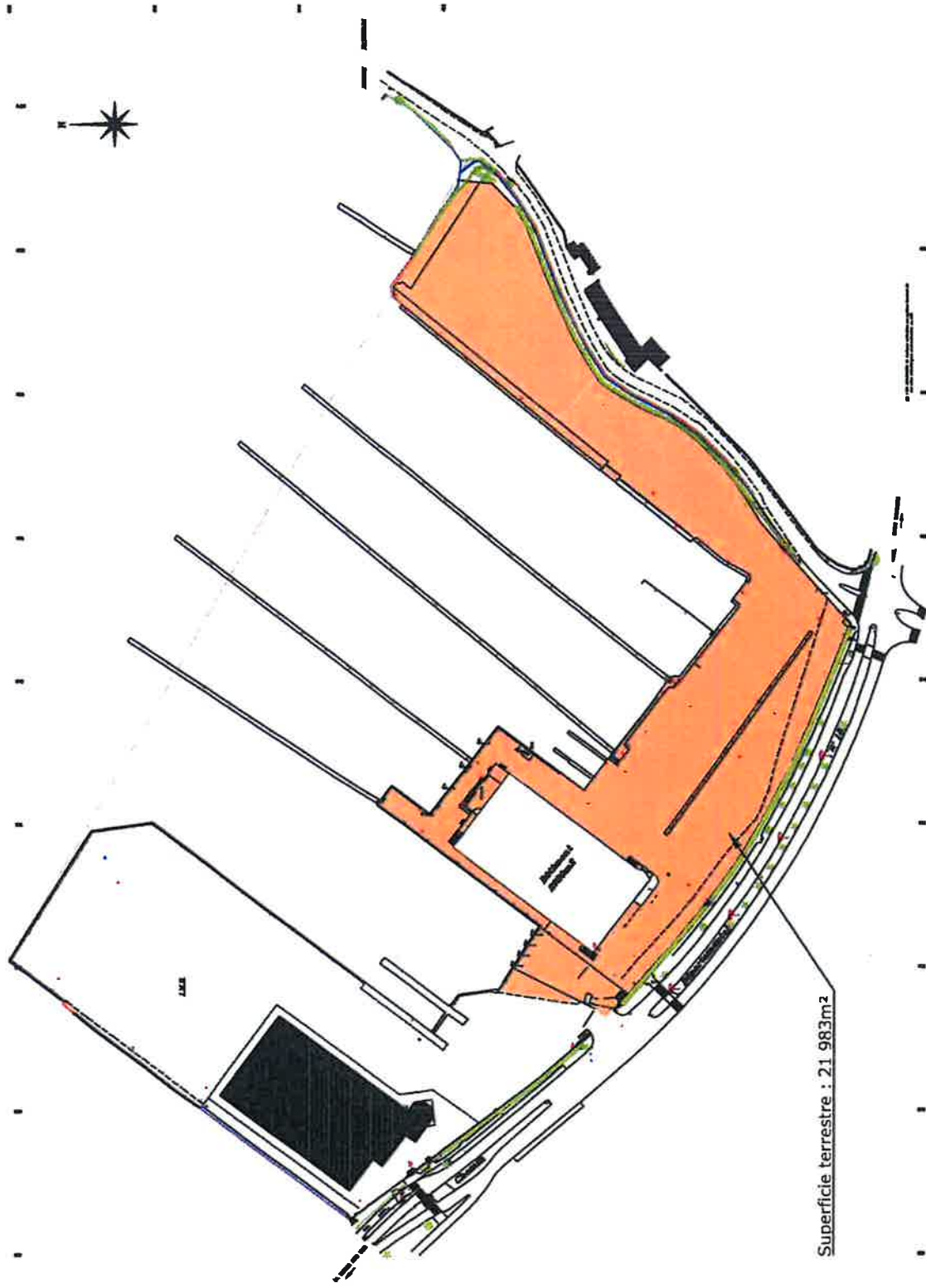
SAS Port Pin Rolland

Métropole Toulon Provence Méditerranée

Per et approuvé
Le Directeur Général

Le Président







	Détail des investissements *	Montant Total HT **	Commentaires/observations Créocéen	Planification	Commentaires
1	Remplacement du brise clapot	835 150 €	_ à préciser les dimensions du brise clapot _ à préciser son dimensionnement avec une étude d'agitation _ préconisation de faire une étude géotechnique (si pieux) et de conception	hors DSP PPR	Les dimensions actuelles du ponton brise clapots sont de 144 m de long par 3 m de large nous souhaitons l'allonger de 24 m pour arriver à 168 m dans le but d'améliorer le confort des bateaux et des planiers stationnés dans le port Une étude d'agitation et une analyse du comportement de l'ouvrage actuel nous permettront de définir les dimensions du nouvel ouvrage. Il n'est pas envisagé de pose de pieux
2	Remplacement de l'ensemble des pontons flottants	1 615 070 €	_ Il n'y a qu'un seul AR alors que 3 interventions sont prévues _ préconisation de faire une étude géotechnique et de conception et de conception préalable aux travaux	année 1: ponton A année 3: ponton B année 4 et 5: pontons C, D et E	Il est bien prévu une étude de conception préalable aux travaux permettant le dimensionnement des ouvrages et du dispositif d'ancrage. Le BET ne préconise pas de pieux Il manque bien 2 AR dans notre budget mais l'absence de pieux réduit considérablement le montant de ce poste. Nous avons néanmoins recalé l'estimatif pour tenir compte des évolutions
3	Réhabilitation des réseau AEP et énergie	210 000 €	_ les travaux ne comprennent que les 880ml de ponton, à prévoir également la réfection des réseaux sur les quais et terre pleins	année 1: ponton A année 3: ponton B année 4 et 5: pontons C, D et E	Les AEP seront également remplacés sur les quais et terre-pleins sur environ 220 ml Montant estimé 40 K€ l'estimation à été recalée en conséquence
4	Confortement du quai A	334 375 €	_ réfection faite uniquement sur 85ml du quai A alors que le besoin est sur l'ensemble des quais A, B et C. Préconisation de faire un diagnostic approfondi des quais pour préciser les travaux à réaliser _ préconisation de faire une étude géotechnique et de conception préalable aux travaux	années 1	Le diagnostic détaillé sera bien réalisé. Le pré-diagnostic fait par le BET spécialisé a conclu à des désordres mineurs. Le montant estimatif des travaux a néanmoins été réajusté Une étude géotechnique et une étude de conception seront bien réalisées
5	Création d'une nouvelle darse	50 000 €	_ préconisation de faire une étude géotechnique et de conception	année 2	Après mesure des épaisseurs des pieux et vérification visuelle, l'audit du BET a conclu à la nécessité de reprises minimes uniquement en surface. Le diagnostic plus précis devra confirmer la capacité de levage actuelle qui est de 55 t le montant estimatif des travaux a été réduit en conséquence en conservant une provision pour des reprises complémentaires
6	Réalisation d'un rideau de palplanches quai E	983 895 €	_ Les travaux de réfection devront être faits sur l'ensemble du linéaire de réfection. A vérifier si les 165ml de l'estimation financière sont suffisants _ préconisation de faire une étude géotechnique et de conception préalable	année 1	Les travaux de réfection du quai E seront bien réalisés sur tout son linéaire Une étude géotechnique et une étude de conception seront réalisées avant la réalisation des travaux
7	réfection des terres pleins, pose de caniveaux et réfection totale des revêtements de sol avec pose de débordureur	1 350 000 €	-> à préciser les travaux qui seront réalisés, à minima: mise aux normes, ouvrages de traitement des EU, réfection du revêtement de surface, EP, électrifié et fluide, - préconisation de faire une étude de conception	année 2	Les terre-pleins seront réparés par deux zones bien distinctes l'une pour le stockage (lot 1 et 1 Bis) l'autre pour les travaux (lot 2) L'aire de carénage sera traitée différemment (1 gros débordureur, caniveaux sur toute la longueur de la parcelle, revêtement de sol pour des charges allant jusqu'à 80 tonnes , bornes électriques 30 amps, bornes eau, etc.) L'aire de stockage (interdiction d'effectuer des travaux, 1 débordureur, caniveaux sur toute la longueur des 2 parcelles, revêtement de sol différent limité aux charges de 30 tonnes max), bornes électrique 16 amp, bornes à eau Le tout sera réalisé après une étude de conception Aire de carénage
8	Mise aux normes des locaux administratifs, rénovation des ateliers, traitement de la toiture en Everit	200 000 €	-> à préciser les travaux qui seront réalisés, à minima mise aux normes - préconisation de faire une étude de conception	année 3	Locaux administratifs Pose de double-vitrage sur l'ensemble des bureaux Pose d'isolation dans les combles au dessus des bureaux Remplacement de l'ensemble des éclairages par des éclairages basse consommation Mise en peinture de l'ensemble des locaux avec reprise des différentes fissures Remplacement des meubles de bureaux pour améliorer le confort du personnel pose d'ascenseur pour les PMR Toiture Remplacement des quelques Everites cassées par une entreprise agréée Application d'une couche de peinture spéciale de type Raptor sur l'ensemble de la toiture (étanchéité et isolation) Modification des gouttières avec augmentation des diamètres des évacuations d'eau
9	Obtention d'un label "écologique"	80 000 €	-> à préciser le label (iso 14001 ?) et les investissements nécessaire à l'obtention de ce label	années 4 et 5	réalisation d'un diagnostic environnemental étude des lieux de l'existant hiérarchisation des sources de pollution détermination d'un programme d'action voir devis
10	Mise en conformité au maximum avec les nouvelles normes énergétiques, réfection de l'étanchéité du bâtiment	120 000 €	- préconisation de faire un diagnostic énergétique préalable - à préciser les investissements nécessaires	années 4 et 5	Hangar zone ateliers Réfection de l'ensemble des portes des nefs avec changement du système de fermeture pour supprimer les courants d'air Remise à niveau du système de ventilation de l'ensemble des ateliers Remplacement de l'ensemble des éclairages par des éclairages basse consommation Pose de capteurs d'éclairage dans tous les ateliers Pose de projecteurs extérieurs sur capteurs lumineux Réfection des sanitaires du personnel Remplacement de l'ensemble de la robinetterie dans les différents locaux Mise en peinture de l'ensemble des locaux après reprise des différentes fissures Zone détente Réfection de la salle de sport avec achat de nouveaux appareils Réfection du réfectoire du personnel Zone clients Réfection des sanitaires clients Réfection de la laverie Restaurant Mise en peinture (cuisine, salle, terrasse) Changement des éclairages Amélioration de la ventilation Shipchandler Agrandissement du magasin d'accostillage 80 m2 (permis de construire déjà signé)
11	recouvrir les 300m2 de toiture par des panneaux solaires, remplacer tous les éclairages par des LED	310 000 €	-> à préciser les travaux qui seront réalisés - préconisation de faire une étude de conception	années 4 et 5	Panneaux solaires Pose de panneaux solaires sur 1500 m2 de toiture permettant de couvrir la consommation de l'ensemble des besoins des bureaux et des ateliers
12	Pose de points de tri sélectif équipes de brayeurs, pose d'une cuve de récupération huile usagée enterrée	40 000 €	-> à préciser les travaux et investissements qui seront réalisés (combien de point de tri ?)	années 4 et 5	Déchets Dans une zone fermée et grillagée située entrée port côté Est Pose d'une nouvelle cuve pour la récupération des huiles usagées (1000 L) Pose d'un compacteur à cartons Aménagement d'un local de stockage pour les métaux, les pots de peintures vides, les extincteurs périmés, etc. Pose d'un bac étanche pour la pyrotechnique Sur deux sites différents (entrée panne A et entrée port côté Est) Pose de poubelles pour le tri sélectif (plastique, verres, cartons, ordures ménagères) Pose d'une benne pour la récupération de l'ensemble des déchets du port
13	Pose de bornes pour les véhicules électriques pour le chantier	30 000 €	-> à préciser les travaux et investissements qui seront réalisés - préconisation d'intégrer ces travaux lors de la réfection des terres pleins en année 2	années 4 et 5	Sur le parking visiteurs Pose de 4 bornes pour les véhicules électriques des usagers du port Aménagement d'une zone de stationnement pour les deux roues avec borne de recharge Sur la zone chantier Pose de 4 bornes pour les engins et les voitures électriques du chantier
14	Achat d'engins de levage électrique	45 000 €	-> à préciser les caractéristiques principales	années 4 et 5	Engins de servitudes et de manutentions Remplacement des deux chariots élévateurs diesel de 2,5 t par des chariots électriques Acquisition d'un véhicule VL utilitaire électrique
15	Maîtrise d'œuvre, contrôle technique et environnemental	361 400,00 €		en phase travaux	voir devis
Montant estimatif hors brise-clapot HT		5 729 740 €			
Montant estimatif total HT		6 564 890 €	hors prestation du personnel de Port Pin Rolland		
16	prestations assurées par le personnel Port Pin Rolland	500 000 €			Manutention, déplacement des bateaux sur le quai et sur le plan d'eau, remorquage pontons, digue, mouillages, corps morts, évacuation pontons et digue usagés, Remorquage des nouveaux pontons et de la nouvelle digue, préparation du bâtiment pour mise à disposition aux entreprises Remise en place des bateaux Après la pose des nouveaux pontons Liste non exhaustive
		7 064 890 €			

Détail des investissements sur les biens immobiliers sur lesquels les droits réels ne pourront être constitués

Détail des investissements	Montant Total HT **	Prévu dans les travaux d'urgence (préconisations Créocéen) ***	Planification	observations PPR	secteur DDTM	secteur plan d'eau concédé DSP	Observation
1 Remplacement du brise clapot	835 150 €	oui	hors DSP PPR	Les dimensions actuelles du ponton brise clapots sont de 144 m de long par 3 m de large nous souhaitons l'allonger de 24 m pour arriver à 168 m dans le but d'améliorer le confort des bateaux et des plaisanciers stationnés dans le port Une étude d'agitation et une analyse du comportement de l'ouvrage actuel nous permettront de définir les dimensions du nouvel ouvrage. Il n'est pas envisagé de pose de pieux	835 150 €		
2 Remplacement de l'ensemble des pontons flottants	1 615 070 €	oui	année 1: ponton A année 3: ponton B année 4 et 5: pontons C, D et E	Il est bien prévu une étude de conception préalable aux travaux permettant le dimensionnement des ouvrages et du dispositif d'ancrage. Le BET ne préconise pas de pieux (il manque bien 2 AR dans notre budget mais l'absence de pieux réduit considérablement le montant de ce poste Nous avons néanmoins recalé l'estimatif pour tenir compte des évolutions	ponton A 51ml * ponton B 51ml * ponton C 43ml * ponton D 26ml * ponton E - ponton F 48ml *	100ml * 125ml * 177ml * 180ml * 35ml * -	
5 Création d'une nouvelle darse	50 000 €	oui	année 2	Après mesure des épaisseurs des pieux et vérification visuelle, l'audit du BET a conclu à la nécessité de reprises minimales uniquement en surface. Le diagnostic plus précis devra confirmer la capacité de levage actuelle qui est de 55 tx le montant estimatif des travaux a été réduit en conséquence en conservant une provision pour des reprises complémentaires	Total 219ml	617ml	réparti au prorata des ml de pontons réhabilités
6 Réalisation d'un rideau de palplanches qual E	983 895 €	oui	année 1	Les travaux de refécution du qual E seront bien réalisés sur tout son linéaire Une étude géotechnique et une étude de conception seront réalisées avant la réalisation des travaux			
14 Achat d'engins de levage électrique	45 000 €	non	années 4 et 5	Engins de servitudes et de manutentions Remplacement des deux chariots élévateurs diesel de 2,5 tx par des chariots électriques Acquisition d'un véhicule VL utilitaire électrique			
16 prestations assurées par le personnel Port Pin Rolland	500 000 €			Manutention, déplacement des bateaux sur le parc et sur le plan d'eau, remorquage pontons, digue, mouillages, corps morts, évacuation pontons et digue usagés, Remorquage des nouveaux pontons et de la nouvelle digue, préparation du bâtiment pour mise à disposition aux entreprises Remise en place des bateaux Liste non exhaustive	178 265 €	321 735 €	réparti au prorata des coûts des travaux
Total HT					1 436 502 €	2 592 613 €	



Etat des Risques et Pollutions

En application des articles L125-5 à 7 et R125-26 du code de l'environnement.

Référence : 17374790

Réalisé par Sami CHOUAR

Pour le compte de BUREAU VERITAS

Date de réalisation : 9 décembre 2022 (Valable 6 mois)

Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :
du 6 août 2014.

REFERENCES DU BIEN

Adresse du bien

PORT PIN ROLLAND

83430 Saint-Mandrier-sur-Mer

Parcelle(s) saisie(s):

AA0001, AA0002, AA0020, AA0024, AA0028, AA0031

Vendeur

COMMUNAUTE AGGLOMERATION TOULON



SYNTHESES

A ce jour, la commune est soumise à l'obligation d'Information Acquéreur Locataire (IAL). Une déclaration de sinistre indemnisé est nécessaire.

Etat des Risques et Pollutions (ERP)						
Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
PPRt	Effet thermique Depot essence Toulon...	prescrit	21/12/2011	oui	non	p.3
PPRt	Effet de surpression Depot essence Toulon...	prescrit	21/12/2011	oui	non	p.3
Zonage de sismicité : 2 - Faible ⁽¹⁾				oui		
Zonage du potentiel radon : 3 - Significatif ⁽²⁾				oui		

Etat des risques approfondi (Attestation Argiles / ENSA / ERPS)	Concerné	Détails
Zonage du retrait-gonflement des argiles	Oui	Aléa Moyen
Plan d'Exposition au Bruit ⁽³⁾	Non	
Basias, Basol, Icpé	Oui	1 site* à - de 500 mètres

*ce chiffre ne comprend pas les sites non localisés de la commune.







(1) Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE 8).

(2) Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel radon du territoire français définies à l'article R.1333-29 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018, délimitées par l'Arrêté interministériel du 27 juin 2018

(3) Information cartographique consultable en mairie et en ligne à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb>

Attention, les informations contenues dans le second tableau de synthèse ci-dessus sont données à titre informatif. Pour plus de détails vous pouvez commander un Etat des risques approfondi.

Attention, les informations contenues dans ce tableau de synthèse sont données à titre informatif et ne sont pas détaillées dans ce document.

Etat des risques complémentaires (Géorisques)			
Risques		Concerné	Détails
 Inondation	TRI : Territoire à Risque important d'Inondation	Non	
	AZI : Atlas des Zones Inondables	Non	
	PAPI : Programmes d'actions de Prévention des Inondations	Oui	Présence d'un PAPI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.
	Remontées de nappes	Oui	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave, fiabilité FAIBLE (dans un rayon de 500 mètres).
 Installation nucléaire		Non	
 Mouvement de terrain		Non	
 Pollution des sols, des eaux ou de l'air	BASOL : Sites pollués ou potentiellement pollués	Non	
	BASIAS : Sites industriels et activités de service	Oui	Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un ou plusieurs sites identifiés.
	ICPE : Installations industrielles	Non	
 Cavités souterraines		Non	
 Canalisation TMD		Non	



SOMMAIRE

Synthèses.....	1
Imprimé officiel.....	4
Localisation sur cartographie des risques	5
Déclaration de sinistres indemnisés.....	6
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions.....	7
Annexes.....	8

Etat des Risques et Pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et pollution des sols

en application des articles L125-5 à 7, R.123-26, R.563-A et D.563-B-1 du Code de l'environnement et de l'article L.174-5 du nouveau Code minier

1. Cet état, relatif aux obligations, interdictions, servitudes et prescriptions définies vis-à-vis des risques naturels, miniers ou technologiques concernant l'immeuble, est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° du 06/08/2014

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

Document réalisé le : 09/12/2022

2. Adresse

Parcelle(s) : AA0001, AA0002, AA0020, AA0024, AA0028, AA0031

PORT PIN ROLLAND 83430 Saint-Mandrier-sur-Mer

3. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels [PPRn]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn

prescrit

non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn

appliqué par anticipation

non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn

approuvé

non ☒

Les risques naturels pris en compte sont liés à :

Les risques ci-dessus ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn

non ☒

4. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers [PPRm]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm

prescrit

non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm

appliqué par anticipation

non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm

approuvé

non ☒

Les risques miniers pris en compte sont liés à :

Les risques ci-dessus ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm

non ☒

5. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques [PPRT]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT

approuvé

non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT

prescrit

oui ☒

Effet thermique ☒

Effet de suppression ☒

L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement

non ☒

L'immeuble est situé en zone de prescription

non ☒

6. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R.563-4 et D.563-11 du code de l'environnement modifiés par l'arrêté et les Décrets n°2010-1304 et 2010-1250 du 22 octobre 2010

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité :

Faible
zone 2 ☒

7. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte du potentiel radon

en application des articles R126-23 du code de l'environnement et R132-17 du code de la santé publique modifiés par le Décret n°2016-424 du 17 mars 2016

L'immeuble se situe dans une Zone à Potentiel Radon :

Significatif

zone 3 ☒

8. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle

L'information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente

oui ☐ non ☒

9. Situation de l'immeuble au regard de la pollution des sols

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS)

oui ☐ non ☒

Aucun SIS ne concerne cette commune et ses alentours

Parties concernées

Vendeur

COMMUNAUTE AGGLOMERATION TOULON

à

le

Acquéreur

à

le

Attention : S'agissant des obligations ou d'interdictions réglementaires particulières, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information prévus et concernant le bien immobilier ne sont pas mentionnés par cet état.

Effet thermique

PPRt Effet thermique, prescrit le 21/12/2011 (multirisque)

Concerné*

* L'immeuble est situé dans le périmètre d'une zone à risques



Effet de surpression

PPRt Effet de surpression, prescrit le 21/12/2011 (multirisque)

Concerné*

* L'immeuble est situé dans le périmètre d'une zone à risques





Déclaration de sinistres indemnisés

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à des événements ayant eu pour conséquence la publication d'un arrêté de catastrophe naturelle, cochez ci-dessous la case correspondante dans la colonne "Indemnisé".

Arrêtés CATNAT sur la commune

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	04/11/2011	10/11/2011	19/11/2011	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	25/09/2006	25/09/2006	10/03/2007	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	20/10/1999	21/10/1999	07/10/2000	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	18/10/1999	19/10/1999	19/03/2000	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	17/01/1999	18/01/1999	10/03/1999	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	23/08/1983	24/08/1983	18/11/1983	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	29/09/1982	30/09/1982	26/12/1982	<input type="checkbox"/>

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le portail dédié à la prévention des risques majeurs : www.prim.net

Préfecture : Toulon - Var
Commune : Saint-Mandrier-sur-Mer

Adresse de l'immeuble :
PORT PIN ROLLAND
Parcelle(s) : AA0001, AA0002, AA0020, AA0024,
AA0028, AA0031
83430 Saint-Mandrier-sur-Mer
France

Etabli le :

Vendeur :

Acquéreur :

COMMUNAUTE AGGLOMERATION TOULON

Prescriptions de travaux

Aucune

Documents de référence

Aucun

Conclusions

L'Etat des Risques délivré par BUREAU VERITAS en date du 09/12/2022 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 06/08/2014 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par :

- Le risque Effet thermique et par le PPRT multirisque prescrit le 21/12/2011
A ce jour, aucun règlement ne permet de statuer sur la présence ou non de prescriptions de travaux pour ce PPR.
- Le risque Effet de surpression et par le PPRT multirisque prescrit le 21/12/2011
A ce jour, aucun règlement ne permet de statuer sur la présence ou non de prescriptions de travaux pour ce PPR.
- Le risque sismique (niveau 2, sismicité Faible) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8
- Le risque Radon (niveau : significatif)

Sommaire des annexes

> Arrêté Préfectoral du 6 août 2014

> Cartographies :

- Cartographie réglementaire du PPRT multirisque, prescrit le 21/12/2011
- Cartographie réglementaire de la sismicité

A titre indicatif, ces pièces sont jointes au présent rapport.



**ARRETE PREFECTORAL du 6 AOUT 2014 relatif à
l'élaboration de l'état des risques naturels et technologiques majeurs
de biens immobiliers**

Commune de SAINT-MANDRIER-SUR-MER

**LE PREFET DU VAR
Officier de la Légion d'Honneur
Chevalier de l'Ordre National du Mérite**

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27 ;

Vu le décret n° 2010-1254 relatif à la prévention des risques ;

Vu le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010, consolidé le 1^{er} mai 2011, portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.271-4 et L.271-5 ;

Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;

Vu l'arrêté préfectoral du 20 avril 2011 fixant la liste des communes concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

Vu l'arrêté préfectoral du 20 mai 2011 relatif à l'élaboration de l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers sur la commune de SAINT-MANDRIER-SUR-MER ;

Vu l'arrêté ministériel du 21 décembre 2011 prescrivant l'élaboration du plan de prévention des risques technologiques autour du dépôt Essences Marine de Toulon, parc d'hydrocarbures du Lazaret, commune de SAINT-MANDRIER-SUR-MER ;

Vu l'arrêté ministériel du 18 juin 2014 prolongeant au 21 juin 2015 le délai d'élaboration du plan de prévention des risques technologiques autour du dépôt Essences Marine de Toulon, parc d'hydrocarbures du Lazaret, commune de SAINT-MANDRIER-SUR-MER ;

Vu l'arrêté préfectoral du 2 Janvier 2013 portant délégation de signature à M. Jean-Michel Maurin, directeur départemental des territoires et de la mer du Var, dans l'effet de signer, notamment, tous actes, documents administratifs, dans le cadre des missions relevant de sa direction ;

Sur proposition de Monsieur le chef du service aménagement durable de la direction départementale des territoires et de la mer du Var ;

ARRETE

ARTICLE 1 :

L'arrêté préfectoral du 20 mai 2011 relatif à l'élaboration de l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers sur la commune de SAINT-MANDRIER-SUR-MER est abrogé.

ARTICLE 2 :

Les éléments nécessaires à l'élaboration de l'état des risques naturels et technologiques pour l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers situés dans la commune de SAINT-MANDRIER-SUR-MER sont récapitulés dans le dossier communal d'informations annexé au présent arrêté.

Ce dossier comprend :

- la fiche communale d'informations sur les risques naturels, miniers et technologiques auxquels la commune est exposée sur tout ou partie de son territoire,
- l'arrêté de prescription du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT), et l'arrêté de prolongation de son délai d'approbation,
- la fiche synthétique d'informations sur le risque technologique,
- le niveau de sismicité réglementaire attaché à la commune,
- la fiche synthétique d'informations sur le risque sismique,
- l'adresse internet de la liste actualisée des arrêtés ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique,

Ce dossier, avec les documents de référence mentionnés ci-dessus, est librement consultable en mairie et à la direction départementale des territoires et de la mer du Var.

- Le dossier d'informations est accessible sur le site internet de la préfecture,

ARTICLE 3 :

Ces éléments d'informations sont mis à jour au regard des situations mentionnées à l'article R.125-25 du code de l'environnement.

ARTICLE 4 :

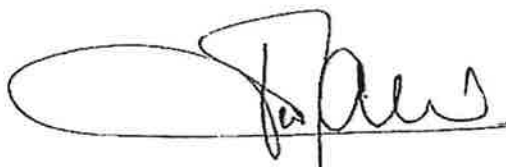
Une copie du présent arrêté et le dossier d'informations propre à la commune sont adressés à Monsieur le maire de la commune de SAINT-MANDRIER-SUR-MER et à la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté sera affiché en mairie et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Var.

ARTICLE 5 :

Monsieur le secrétaire général de la préfecture, Monsieur le directeur de cabinet, Messieurs les sous-préfets d'arrondissement, Monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer et Monsieur le maire de la commune de SAINT-MANDRIER-SUR-MER sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Pour le préfet et par délégation,
le directeur départemental des territoires et de la mer du Var



Jean-Michel MAURIN



REPUBLIQUE FRANÇAISE

PPRT DE SAINT-MANDRIER (Parc d'hydrocarbure du Lazaret) Synthèse des aléas thermique et surpression mars 2012



Zonage réglementaire

Source : SDRH

Très faible

Faible

Moderée

Moyenne

Forte

Limites communales

Carte de zonage réglementaire
à l'échelle de 1:50 000
révisée en 2011

m 5000 10000 15000



**AVENANT N°7 AU SOUS-TRAITE D'EXPLOITATION
DU 25 OCTOBRE 1979**

ENTRE

**LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE METROPOLITAINE ET TERRITORIALE
DU VAR**

Etablissement Public créé par Ordonnance du 13 Juin 1833, régi par les dispositions du titre premier du livre septième du code de commerce,

Domiciliée en son hôtel sis à Toulon, 236 Boulevard Maréchal Leclerc,

Agissant en qualité de concessionnaire des terrains domaniaux incorporés dans la concession de Ports de plaisance réglementée par le cahier des charges annexé à l'arrêté Préfectoral du 2 juillet 1971 modifié par avenants,

Représentée par Monsieur Basil GERTIS, en sa qualité de Président résultant de la décision prise par l'Assemblée Générale dans sa séance du 23 novembre 2021, dûment habilité aux présentes,

Ci-après dénommée "le Concessionnaire",

D'une part,

ET

LA SOCIETE PORT PIN ROLLAND

Société par Actions Simplifiée (SAS) au capital social de 38 112,25 €uros, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulon sous le numéro 301 939 740,

Domiciliée sis Le Pin Rolland à Saint-Mandrier-Sur-Mer (83430),

Représentée par Monsieur Christian CASTANIE, en sa qualité de Directeur Général, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée "l'Exploitant",

D'autre part,

Ci-après dénommées ensemble « les Parties »

PREAMBULE :

Dans le cadre de la gestion et l'exploitation de l'Etablissement Maritime de Toulon Plaisance que l'Etat a confié à la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var par arrêté préfectoral du 2 juillet 1971, il a été consenti à la société PORT PIN ROLLAND sur le site de Port Pin Rolland, Commune de Saint-Mandrier-sur-Mer, d'une part deux sous-traités d'exploitation et d'autre part un contrat d'occupation longue durée.

Par sous-traité d'exploitation en date du 25 octobre 1979, approuvé par l'autorité Préfectorale le 25 juin 1981, la société PORT PIN ROLLAND s'est vu accorder l'autorisation de réaliser et d'exploiter les équipements suivants :

- Un terre-plein d'une superficie totale de 10 835 m²,
- Des quais et appontements accostables de 686 mètres linéaires,
- La construction d'un hangar à usage d'atelier de réparation et de bureau d'une emprise au sol de 2 920 m² ; les constructions et aménagements restant la propriété du Bénéficiaire pendant toute la durée du sous-traité.

Par avenant n°1 en date du 26 juin 1981, approuvé par l'autorité Préfectorale le 10 décembre 1981, l'Exploitant a été autorisé à prolonger les appontements existants et à créer de nouveaux appontements.

Sont intervenus les avenants n°2 en date du 8 février 1985, approuvé par l'autorité Préfectorale le 22 novembre 1985 et n°3 en date du 30 janvier 1989, approuvé par l'autorité Préfectorale le 14 septembre 1992, pour permettre des prises de garanties d'organismes de crédit et la modification des titulaires du contrat.

L'avenant n°4 en date du 8 novembre 1991, approuvé par l'autorité Préfectorale le 14 septembre 1992, prolongeait la durée de l'avenant n°1 jusqu'au 31 décembre 2011, et ce pour permettre à l'Exploitant de remplacer 500 mètres linéaires d'appontements flottants.

L'avenant n°5 en date du 21 février 2011, approuvé par l'autorité Concédante le 31 août 2011, prolongeait la durée du sous-traité et autorisait l'Exploitant à prolonger les appontements, à effectuer la mise en conformité des installations aux normes environnementales en vigueur et à organiser des services annexes sous forme de locaux loués à des professionnels.

L'avenant n°6 en date du 9 août 2021, approuvé par l'autorité Concédante le 21 décembre 2021 et pris en application de l'avenant n°9 du contrat de concession consenti à la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var, prolongeait le sous-traité d'exploitation du 25 octobre 1979 pour une période 12 mois du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022 inclus.

En raison de la complexité des négociations pour l'attribution du nouveau contrat de Délégation de Service Public, le contrat de concession consenti à la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var doit être prolongé par avenant avec une date de fin au plus tard le 31 décembre 2023 inclus afin d'assurer la continuité de l'exploitation des ports.

Également, afin de permettre au nouveau gestionnaire des ports de plaisance d'engager la procédure prévue aux articles L.2122-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques, la Métropole Toulon Provence Méditerranée, concédant, a demandé à la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var de prolonger les conventions et autorisations d'activité et/ou d'occupation portant sur le domaine public jusqu'au 31 décembre 2023 inclus.

La société PORT PIN ROLLAND est exploitante du site Port Pin Rolland en vertu du sous-traité d'exploitation du 25 octobre 1979 modifié par avenants arrivant à terme le 31 décembre 2022.

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1. OBJET

Le présent avenant a pour objet de prolonger la durée du sous-traité d'exploitation conclu le 25 octobre 1979 et approuvé le 25 juin 1981 pour d'une nouvelle période de douze (12) mois s'étendant du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023 inclus, date à laquelle le sous-traité d'exploitation cessera de plein droit.

ARTICLE 2. PRISE D'EFFET

La prise d'effet du présent avenant est fixée au 1^{er} janvier 2023.

ARTICLE 3. CONDITIONS ESSENTIELLES

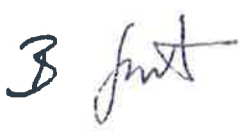

Toutes les autres clauses et conditions du sous-traité d'exploitation et de ses avenants demeurent inchangées et de rigueur.

ARTICLE 4. APPROBATION

Le présent avenant est consenti sous condition suspensive de son approbation par l'Autorité Portuaire, conformément à la réglementation en vigueur.

En quatre (4) exemplaires originaux.

Cachets et Signatures :

A Toulon, le : 13 AVR. 2023	
<p>Pour le Concessionnaire</p> <p></p> <p>Basil GERTIS</p>	<p>Pour l'Exploitant</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> Le Port de Toulon 83430 SAINT-MANDRIER Tél (33) 04 94 94 61 24 - Fax 04 94 06 13 27 N° SIRET 301 939 740 00017 - APE 4649Z N° INTRA COMMUNAUTAIRE FR 58 301 939 740</div> <p>Christian CASTANIE</p>

POUR APPROBATION

Le : **31 MAI 2023**

La METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE





**AVENANT N°4 AU CONTRAT D'OCCUPATION LONGUE DUREE
DES 30 JUILLET ET 20 NOVEMBRE 1984**

ENTRE

**LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE METROPOLITAINE ET TERRITORIALE
DU VAR**

Etablissement Public créé par Ordonnance du 13 Juin 1833, régi par les dispositions du titre premier du livre septième du code de commerce,

Domiciliée en son hôtel sis à Toulon, 236 Boulevard Maréchal Leclerc,

Agissant en qualité de concessionnaire des terrains domaniaux incorporés dans la concession de Ports de plaisance réglementée par le cahier des charges annexé à l'arrêté Préfectoral du 2 juillet 1971 modifié par avenants,

Représentée par Monsieur Basil GERTIS, en sa qualité de Président résultant de la décision prise par l'Assemblée Générale dans sa séance du 23 novembre 2021, dûment habilité aux présentes,

Ci-après dénommée "le Concessionnaire",

D'une part,

ET

LA SOCIETE PORT PIN ROLLAND

Société par Actions Simplifiée (SAS) au capital social de 38 112,25 Euros, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulon sous le numéro 301 939 740,

Domiciliée sis Le Pin Rolland à Saint-Mandrier-Sur-Mer (83430),

Représentée par Monsieur Christian CASTANIE, en sa qualité de Directeur Général, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée "le Bénéficiaire",

D'autre part,

Ci-après dénommées ensemble « les Parties »

PREAMBULE :

Dans le cadre de la gestion et l'exploitation de l'Etablissement Maritime de Toulon Plaisance que l'Etat a confié à la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var par arrêté préfectoral du 2 juillet 1971, il a été consenti à la société PORT PIN ROLLAND sur le site de Port Pin Rolland, Commune de Saint-Mandrier-sur-Mer, d'une part deux sous-traités d'exploitation et d'autre part un contrat d'occupation longue durée.

Par contrat d'occupation de longue durée en date des 30 juillet et 20 novembre 1984, approuvé par l'autorité Préfectorale le 22 novembre 1985, la société PORT PIN ROLLAND s'est vu accorder l'autorisation d'aménager et exploiter la parcelle n°1 du Port Pin Rolland d'une superficie de 4 600 m², à usage de stockage de navires à terre, de mise en hivernage et la construction d'un *bathôtel* d'une capacité maximale de 200 places.

Par avenant n°1 en date du 8 novembre 1991, approuvé par l'autorité Préfectorale le 14 septembre 1992, l'échéance du contrat d'occupation de longue durée a été reportée au 31 décembre 2011.

Par avenant n°2 en date du 21 février 2011, approuvé par l'autorité Concédante le 31 août 2011, l'échéance du contrat d'occupation de longue durée a été prorogée au 31 décembre 2021, et ce à l'effet de réaliser les travaux notamment de mise en conformité avec les normes en vigueur.

L'avenant n°3 en date du 9 août 2021, approuvé par l'autorité Concédante le 21 décembre 2021 et pris en application de l'avenant n°9 du contrat de concession consenti à la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var, prolongeait le contrat d'occupation longue durée pour une période 12 mois du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022 inclus.

En raison de la complexité des négociations pour l'attribution du nouveau contrat de Délégation de Service Public, le contrat de concession consenti à la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var doit être prolongé par avenant avec une date de fin au plus tard le 31 décembre 2023 inclus afin d'assurer la continuité de l'exploitation des ports.

Également, afin de permettre au nouveau gestionnaire des ports de plaisance d'engager la procédure prévue aux articles L.2122-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques, la Métropole Toulon Provence Méditerranée, concédant, a demandé à la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var de prolonger les conventions et autorisations d'activité et/ou d'occupation portant sur le domaine public jusqu'au 31 décembre 2023 inclus.

La société PORT PIN ROLLAND est occupante d'une parcelle de terrain sur le site Port Pin Rolland en vertu du contrat d'occupation de longue durée des 30 juillet et 20 novembre 1984 modifié par avenants arrivant à terme le 31 décembre 2022.

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1. OBJET

Le présent avenant a pour objet de prolonger la durée du contrat d'occupation de longue durée des 30 juillet et 20 novembre 1984 approuvé le 22 novembre 1985 pour d'une nouvelle période de douze (12) mois s'étendant du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023 inclus, date à laquelle le contrat d'occupation de longue durée cassera de plein droit.

ARTICLE 2. PRISE D'EFFET

La prise d'effet du présent avenant est fixée au 1^{er} janvier 2023.

ARTICLE 3. CONDITIONS ESSENTIELLES

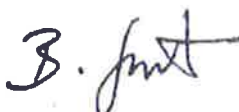

Toutes les autres clauses et conditions du contrat d'occupation de longue durée et de ses avenants demeurent inchangées et de rigueur.

ARTICLE 4. APPROBATION

Le présent avenant est consenti sous condition suspensive de son approbation par l'Autorité Portuaire, conformément à la réglementation en vigueur.

En quatre (4) exemplaires originaux.

Cachets et Signatures :

A Toulon, le : <u>13 AVR. 2023</u>	
<p style="text-align: center;">Pour le Concessionnaire</p> <p style="text-align: center;"></p> <p style="text-align: center;">Basli GERTIS</p>	<p style="text-align: center;">Pour le Bénéficiaire</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"></div> <p style="text-align: center;">Christian CASTANIE</p>

POUR APPROBATION

Le :

31 MAR 2023
La METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE



PARAPHE


Le Bénéficiaire



**AVENANT N°4 AU SOUS-TRAITE D'EXPLOITATION
DU 6 OCTOBRE 1986**

ENTRE

**LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE METROPOLITAINE ET TERRITORIALE
DU VAR**

Etablissement Public créé par Ordonnance du 13 Juin 1833, régi par les dispositions du titre premier du livre septième du code de commerce,

Domiciliée en son hôtel sis à Toulon, 236 Boulevard Maréchal Leclerc,

Agissant en qualité de concessionnaire des terrains domaniaux incorporés dans la concession de Ports de plaisance réglementée par le cahier des charges annexé à l'arrêté Préfectoral du 2 juillet 1971 modifié par avenants,

Représentée par Monsieur Basil GERTIS, en sa qualité de Président résultant de la décision prise par l'Assemblée Générale dans sa séance du 23 novembre 2021, dûment habilité aux présentes,

Ci-après dénommée "le Concessionnaire",

D'une part,

ET

LA SOCIETE PORT PIN ROLLAND

Société par Actions Simplifiée (SAS) au capital social de 38 112,25 Euros, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulon sous le numéro 301 939 740,

Domiciliée sis Le Pin Rolland à Saint-Mandrier-Sur-Mer (83430),

Représentée par Monsieur Christian CASTANIE, en sa qualité de Directeur Général, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée "l'Exploitant",

D'autre part,

Ci-après dénommées ensemble « les Parties »

PREAMBULE :

Dans le cadre de la gestion et l'exploitation de l'Etablissement Maritime de Toulon Plaisance que l'Etat a confié à la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var par arrêté préfectoral du 2 juillet 1971, il a été consenti à la société PORT PIN ROLLAND sur le site de Port Pin Rolland, Commune de Saint-Mandrier-sur-Mer, d'une part deux sous-traités d'exploitation et d'autre part un contrat d'occupation longue durée.

Par Sous-traité d'exploitation en date du 6 octobre 1986, approuvé par l'autorité Préfectorale le 12 août 1987, la société PORT PIN ROLLAND s'est vu accorder l'autorisation d'occuper un terrain d'une superficie de 4 200 m² afin d'y créer une aire de carénage et d'y exploiter un service de levage et carénage, et ce pour une durée de quinze (15) ans.

Par avenant n°1 en date du 8 novembre 1991, approuvé par l'autorité Préfectorale le 14 septembre 1992, l'échéance du Sous-traité d'exploitation a été reportée au 31 décembre 2011 afin de permettre à l'Exploitant d'investir et d'entretenir les équipements.

Par avenant n°2 en date du 21 février 2011, approuvé par l'autorité Concédante le 31 août 2011, l'échéance du Sous-traité d'exploitation a été prorogée au 31 décembre 2021, et ce à l'effet de réaliser les travaux de mise aux normes nécessités par la réglementation en vigueur.

L'avenant n°3 en date du 9 août 2021, approuvé par l'autorité Concédante le 21 décembre 2021 et pris en application de l'avenant n°9 du contrat de concession consenti à la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var, prolongeait le sous-traité d'exploitation du 6 octobre 1986 pour une période 12 mois du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022 inclus.

En raison de la complexité des négociations pour l'attribution du nouveau contrat de Délégation de Service Public, le contrat de concession consenti à la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var doit être prolongé par avenant avec une date de fin au plus tard le 31 décembre 2023 inclus afin d'assurer la continuité de l'exploitation des ports.

Également, afin de permettre au nouveau gestionnaire des ports de plaisance d'engager la procédure prévue aux articles L.2122-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques, la Métropole Toulon Provence Méditerranée, concédant, a demandé à la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var de prolonger les conventions et autorisations d'activité et/ou d'occupation portant sur le domaine public jusqu'au 31 décembre 2023 inclus.

La société PORT PIN ROLLAND est exploitante du site Port Pin Rolland en vertu du sous-traité d'exploitation du 6 octobre 1986 modifié par avenants arrivant à terme le 31 décembre 2022.

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1. OBJET

Le présent avenant a pour objet de prolonger la durée du sous-traité d'exploitation conclu le 6 octobre 1986 et approuvé le 12 août 1987 pour d'une nouvelle période de douze (12) mois s'étendant du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023 inclus, date à laquelle le sous-traité d'exploitation cessera de plein droit.

ARTICLE 2. PRISE D'EFFET

La prise d'effet du présent avenant est fixée au 1^{er} janvier 2023.

ARTICLE 3. CONDITIONS ESSENTIELLES

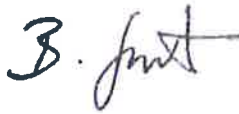

Toutes les autres clauses et conditions du sous-traité d'exploitation et de ses avenants demeurent inchangées et de rigueur.

ARTICLE 4. APPROBATION

Le présent avenant est consenti sous condition suspensive de son approbation par l'Autorité Portuaire, conformément à la réglementation en vigueur.

En quatre (4) exemplaires originaux.

Cachets et Signatures :

A Toulon, le : 13 AVR. 2023	
<p style="text-align: center;">Pour le Concessionnaire</p> <p style="text-align: center;"></p> <p style="text-align: center;">Basil GERTIS</p>	<p style="text-align: center;">Pour l'Exploitant</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> Le Pin Rolland 63430 SAINT-MANDRIER Tél (33) 04 94 94 61 24 - Fax 04 94 06 13 27 N° SIRET 301 939 740 00017 - APE 4649Z N° INTRA COMMUNAUTAIRE FR 58 301 939 740</div> <p style="text-align: center;">Christian CASTANIE</p>

POUR APPROBATION

Le : 31 MAI 2023

La METROPOLE TOULON PROVENCE-MEDITERRANEE





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 05/07/2023

**Direction départementale des Finances Publiques du
Var**

Pôle d'évaluation domaniale

Place Besagne

83056 TOULON Cedex

téléphone : 04 94 03 81 86

mél. : ddfip83.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Var

à

POUR NOUS JOINDRE

**METROPOLE TOULON-PROVENCE-
MEDITERRANEE**

Affaire suivie par : Sandrine GUINLOT-PRADO

téléphone : 04 94 03 81 35 ou 06 27 57 23 17

courriel : sandrine.guinlot-prado@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS: 1061 1694

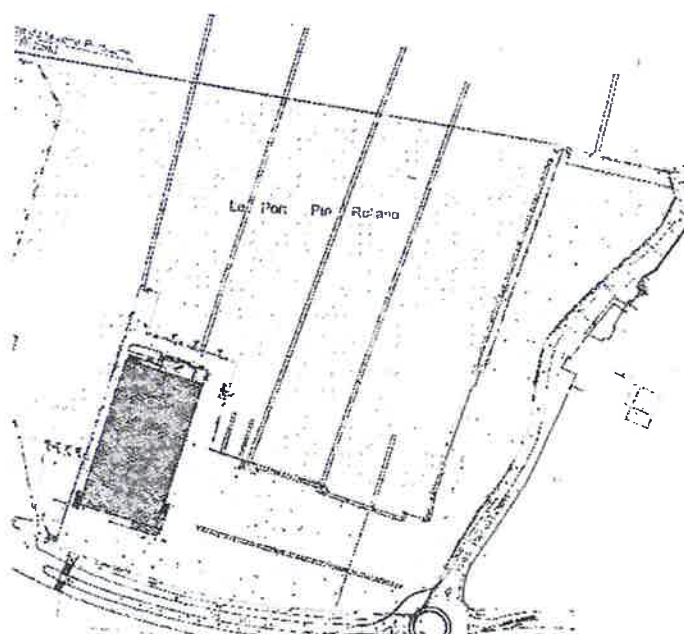
Réf OSE : 2022-83153-86137

AVIS RECTIFICATIF DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Emprise bâtie et non bâtie en zone portuaire

Adresse du bien : Port Pin Rolland, 83430 SAINT MANDRIER

Redevance : **600 000 € HT annuelle sur 25 ans, avec marge de 15 %**



1 - SERVICE CONSULTANT

- METROPOLE TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE

affaire suivie par : Mme BRET Sandra

2 - DATE

de consultation : 18/11/2022

de visite : 24/01/2023

de dossier en état : 24/03/2023

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Demande d'évaluation pour détermination de redevance dans le cadre d'une convention d'occupation constitutive de droits réels sur le domaine public portuaire, d'une durée de 25 ans. .

Observations et justification de la rectification :

Par mail du 05/07/2023, la Métropole mentionne un problème de tirant d'eau faible, sur une partie du linéaire, en raison de dépôt de vase, limitant ainsi le nombre de bateaux non pas à 350 mais à 300 bateaux.

Lors de la visite sur place, ce problème avait été effectivement soulevé. En conséquence, il sera retenu.

L'estimation rectificative sera modifiée en fonction de ce seul critère, tous les autres éléments identiques par ailleurs.

4 - SITUATION JURIDIQUE

- Propriétaire : METROPOLE TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE

- Situation d'occupation : convention d'occupation

5 – DESCRIPTION SOMMAIRE DE L'IMMEUBLE COMPRIS DANS L'OPÉRATION

Commune de : SAINT MANDRIER

Cadastre – Superficie :

Section	Parcelles	Superficies m ²	Lieu-dit	Zone au PLU
AA	01	18 632 mais retenu dans la convention pour 743 m ²	Port Pin Rolland	UG c et UE
AA	02	10 191	Port Pin Rolland	UE pp

AA	20	2 367	Port Pin Rolland	UE pp
AA	24	9 862	Port Pin Rolland	UE pp et 1AU b
AA	28	181	Port Pin Rolland	1AU b et UEpp
AA	31	90	Port Pin Rolland	1AU b

Situation générale :

Saint-Mandrier-sur-Mer est une commune littorale du Var, à 15 km de Toulon, par la route ou par la mer (navettes maritimes) , 7 km à l'est de La Seyne sur Mer (D 18 et lignes de bus du réseau Mistral) et à 70 km de Marseille (autoroute), située sur la presqu'île de Saint-Mandrier, formant la partie sud de la petite rade de Toulon. Elle est reliée au massif du cap-Sicié par le tombolo des Sablettes.

Elle est membre de la métropole Toulon Provence Méditerranée.

La commune de Saint-Mandrier se situant sur une presqu'île, elle est presque intégralement bordée par la mer.

En 2020, la commune comptait 6 100 habitants, en augmentation de 5,01 % par rapport à 2014.

Présence de services publics (pompiers, écoles, collège, infrastructure sportive) et privé (résidence de retraite)

Observation sur le projet/ convention :

Pour des activités de « gestion et gardiennage de places à flot et à terre, shipchandler, construction navale et négoce de catamarans »

L'entretien, le refit, la réparation et le carénage de navires.

- La gestion et le gardiennage des places à flot et à terre.
- Une activité de shipchandler.
- La construction navale.
- Le négoce de navires

Conformément à l'article L 1311-5 du code général des collectivités territoriales, compte tenu de l'activité exercée, des ouvrages autorisés et de leur importance, la présente Convention est conclue pour une durée de 25 ans à compter du 1er janvier 2024. Elle prendra fin le 31 décembre 2048. Elle pourra toutefois être résiliée par anticipation dans les conditions définies aux articles 15 et suivants.

Conformément au régime juridique de l'occupation du domaine public, la présente Convention est délivrée à titre précaire et révocable

Occupation de :

- 23 434 m² de terre-pleins sur lesquels ont été édifiés 2 920 m² d'ateliers et bureaux.

- 28 363 m² environ de plan d'eau

En contrepartie, le preneur s'engage à réaliser 5 562 000 € HT € d'investissement, constitutifs de droits réels (mail 24/03/2023) .

* Coût de l'investissement à réaliser par le preneur (emphytéote) 5 562 000 M€ HT (mail 24/03/23)

* Modalité de l'indexation de la future redevance envisagée (Extrait de l'article 5 du projet de convention) : La part fixe de la redevance sera révisée automatiquement au 1er janvier de chaque année, et pour la première fois le 1er janvier 2024, en fonction des variations subies par

l'Indice BT01, et avec pour référence de départ l'indice connu à sa prise d'effet soit le mois de juillet 2023, selon la formule : $R(n) = R(n-1) \times (I(n) / I(n-1))$ $R(n)$ = redevance de l'année en cours
 $R(n-1)$ = redevance de l'année précédente $I(n)$ = indice BT01 du mois de juillet de l'année précédente $I(n-1)$ = indice BT01 du mois de juillet 2023

Nature – Situation



Descriptif sommaire du bien :

Hangar d'environ 2 750 m²d'emprise au sol, composé au RDC d'une partie atelier/entrepôt et partie en locaux professionnels – à savoir bureaux et commerces (restauration et magasins), et à l'étage, bureaux dont une partie inoccupée et nécessitant des travaux de rénovation, salle de sport.

Il y a en outre 686 mètres linéaires de quai et d'appontements (non cadastré) Le reste du site est constitué de terre-pleins nus, à usage de stationnement au sec pour les bateaux (réparation ou hivernage).

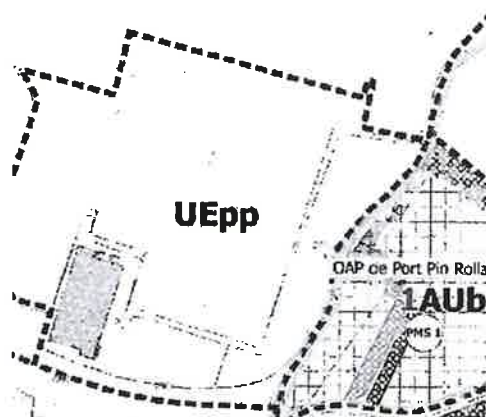
Superficies :

- Superficie cadastrale des locaux de 3 814 m².
- Superficies communiquées par le consultant : 3 814 m²

6 - URBANISME – RÉSEAUX

PLU approuvé le 27/11/2017.

Zones au PLU de la commune de ST MANDRIER : UG c + UE pp + 1AU b



* Caractère de la zone UE : secteurs d'équipements publics et portuaires

- UE - équipements publics scolaires et sportifs

- UEpp - emprises portuaires de Port Pin Rollan

* Caractère de la zone UG : secteurs à vocation économique avec pour vocations :

- le secteur UGa correspondant au Parc d'Activités Marines

- le secteur UGb correspondant au secteur de reconversion économique pour lequel une servitude d'attente de projet a été instaurée dans l'attente d'un nouveau projet global contractualisé entre les Collectivités et la Défense Nationale

- le secteur UGc correspondant au site de réparation navale de Pin Rolland

* Caractère de la zone 1AU : secteurs d'urbanisation future soumis à opération d'aménagement d'ensemble à vocation principalement résidentielle

- secteur 1AUa - Pin Rolland (PMS 2 au plan de zonage)

- secteur 1AUb - Port Pin Rolland (PMS 1 au plan de zonage)

7 - DATE DE REFERENCE

Sans objet

8 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

L'estimation sera appréhendée, au vu du projet, par la comparaison de terrain en m² superficiel

- Méthode de la comparaison directe, laquelle consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

- Détermination de la redevance qui devra refléter la valeur économique de l'apport du bien par le bailleur selon méthode de l'apport net.

La valeur de la redevance de cette convention d'occupation constitutive de droits réels est arbitrée à **600 000 € annuelle**. Elle est exprimée hors taxe et hors droit. Considérant la particularité de cette activité, cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 %.

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de **12 mois**.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

10 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

11 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

José SCHIAVO
Administrateur des Finances
Publiques adjoint
Responsable de la division domaniale

