

**CONVENTION D'OCCUPATION DE
PARCELLE DE TERRAIN
SITUÉ SUR LE DOMAINE PUBLIC PORTUAIRE DE L'ÎLE D'YEU
CONCÉDÉ À LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE LA VENDÉE**

Entre les soussignés :

La Chambre de Commerce et d'Industrie de la Vendée, représentée par son président agissant en tant que concessionnaire de l'exploitation, de l'entretien, de l'amélioration et du développement des ports de Port-Joinville et de la Meule à l'Île d'Yeu, conformément à l'avenant n°8 approuvé

désignée dans la suite du présent acte sous la dénomination "le concessionnaire" ;

d'une part,

et

La Commune de l'Île d'Yeu, représentée par sa Maire; Madame Carole CHARUAU, domiciliée 11 quai de la Mairie – BP714 – 85350 L'ÎLE D'YEU.

désignée dans la suite du présent acte sous la dénomination « l'occupant »;

d'autre part,

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code général de la propriété des personnes publiques ;

VU le Code des transports ;

VU l'Arrêté préfectoral n° 77-dde-1157 du 30 décembre 1977 portant concession à la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Vendée du port de Port-Joinville et de la Meule à l'Île d'Yeu ;

VU le procès verbal, du 31 août 1984 modifié, de remise au département de la Vendée du domaine public maritime constituant les ports de Port-Joinville et de la Meule à l'Île d'Yeu ;

VU l'avenant n°8 du 4 avril 2006, au cahier des charges de la concession annexé à l'arrêté préfectoral n° 77-dde-1157 du 30 décembre 1977 ;

VU l'avenant n°9 du 2 avril 2017 au cahier des charges de la concession précité ;

VU l'Arrêté n°23-DGAPID-DMD 300 du 30 novembre 2023 formant règlement particulier de police applicable aux ports de commerce, de pêche et de plaisance de Port-Joinville ;

VU la demande du 28 février 2025, sollicitant le renouvellement de leur AOT de 2 813 m² sur le terre-plein du port de Port-Joinville sur laquelle est implantée le dépôt de carburant ;

VU que l'article L 2122-1-1 du CG3P n'est pas applicable en raison des spécificités de son affectation au regard de l'exercice de l'activité économique projetée ;

VU l'avis favorable émis par le Conseil Portuaire de l'Île d'Yeu lors de sa réunion en date du 18 juin 2025 ;

VU que par courrier du 25 juin 2025 la Chambre de Commerce et d'Industrie, délégataire, a confirmé cet avis ;

Il est convenu ce qui suit :

Article 1^{er} - Consistance de l'occupation

Le concessionnaire exploitant consent l'occupation par l'occupant (désigné ci-avant) de la parcelle de terrain d'une superficie de 2 813 m², sur le domaine public portuaire de Port-Joinville, conformément au plan ci-joint visé à l'article 1^{er} de la présente convention aux clauses et conditions particulières ci-après définies, sur laquelle est implanté un dépôt de carburant comportant :

- quatre cuves de stockage ;
- un poste de distribution ;
- un local technique ;
- un bureau ;
- une zone de sécurité côté port ;
- un local technique de 12 m² pour des opérations de dépotage ;
- un réseau de canalisations, installé dans le caniveau technique, reliant les postes de dépotage aux cuves de stockage.

Voir plan annexé.

L'utilisation de la parcelle privative à des fins de logement ou d'hébergement est strictement interdite.

Article 2 - Durée de l'occupation

Cette occupation est consentie à compter du 1^{er} janvier 2026 pour une durée de **10 ans**, soit jusqu'au **31 décembre 2035**.

Si l'occupant a l'intention de poursuivre son occupation après le **31 décembre 2035**, il doit solliciter, trois mois avant cette échéance d'occupation, auprès du concessionnaire le renouvellement de son autorisation ou, à défaut directement auprès du Concédant qui le transmet au concessionnaire, si le concessionnaire n'a pas été renouvelé, ou que le concessionnaire éventuel n'est pas connu de l'occupant.

Si l'occupant souhaite résilier son occupation avant l'échéance ci-dessus, il doit adresser au concessionnaire une demande de résiliation, **par lettre recommandée avec accusé de réception sous réserve d'un préavis de 3 mois avant le 31 décembre de chaque année**,

Article 3 - Caractéristiques de l'occupation.

La présente occupation privative est personnelle et non cessible.

Il est interdit à l'occupant de céder ses droits, et/ou de sous-louer les terrains et bâtiments qui lui sont confiés sans accord préalable du concessionnaire et de l'autorité concédante et validation exprès par avenant au contrat initial.

En cas de transfert de l'activité à une autre entreprise, la présente autorisation d'occupation du domaine public est annulée de plein droit. La nouvelle entreprise est tenue de solliciter une autorisation d'occupation temporaire. (*Modification de la qualité de l'occupant*).

Le concessionnaire ne garantit aucunement l'occupant contre les dégâts qui sont provoqués sur la parcelle affectée, du fait des autres usagers du port, du public en général ou en raison de phénomènes naturels.

Il est expressément précisé que le présent titre d'occupation ne confère à l'occupant aucun droit réel sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier existants ou qu'il est autorisé à réaliser pour l'exercice de son activité.

Article 4 – Conditions de l'occupation

➤ **Article 4.1 : Précarité de l'occupation.**

L'occupation objet de la présente convention est consentie à titre précaire et révocable.

A l'expiration de la présente convention à l'échéance mentionnée à l'article 2 et en l'absence de renouvellement, l'occupant quitte les lieux sans indemnité et procède à l'enlèvement des installations et équipements qui s'y trouvent – sauf éventuel accord contraire des parties – ceci afin de remettre les lieux en leur état primitif, conformément à l'état des lieux d'entrée.

A partir du jour fixé pour la cessation de l'occupation, la redevance cesse de courir, mais les versements effectués restent acquis au concessionnaire.

➤ **Article 4.2 : Fin anticipée**

▪ **Art. 4.2.1- Résiliation pour motif d'intérêt général**

La présente autorisation d'occupation du domaine public peut être résiliée à tout moment, avant l'échéance mentionnée à l'article 2 du présent contrat, par le concessionnaire pour un motif d'intérêt général.

Cette faculté de résiliation pour motif d'intérêt général peut être mise en œuvre avant l'échéance mentionnée à l'article 2 du présent contrat, sous réserve du respect d'un préavis de quatre mois avant le 31 décembre de chaque année (sauf urgence dûment motivée).

La décision de résiliation est notifiée par le concessionnaire par lettre recommandée avec accusé de réception postal à l'occupant, elle indique le motif d'intérêt général. Elle est notifiée en copie au concédant.

La résiliation de la convention d'occupation temporaire avant l'expiration du terme mentionnée à l'article 2 du présent contrat ne donne pas lieu à indemnisation, à l'exception toutefois des éventuels investissements non amortis.

▪ **Art. 4.2.2- Résiliation pour faute de l'occupant**

La résiliation de la convention d'occupation pour faute ne donne lieu à aucune indemnisation de l'occupant.

La présente autorisation peut être résiliée pour faute par le concessionnaire exploitant :

- en cas de non-respect, en tout ou partie, des stipulations de la présente convention d'occupation temporaire, et des lois et règlements en vigueur sur le port,
- en cas de non-paiement de la redevance par l'occupant après une mise en demeure restée infructueuse,
- si l'occupant ne réalise pas ses installations dans le délai **d'un an** à compter de la date de notification du présent acte et par la suite s'il est constaté qu'il n'en a pas fait usage pendant une période de six mois consécutifs.

Si l'une de ces situations est constatée elle est notifiée par le concessionnaire à l'occupant par lettre recommandée avec accusé de réception postal avec mise en demeure de se conformer aux obligations de la convention.

Dans la lettre de notification, le concessionnaire informe l'occupant qu'il envisage de résilier l'autorisation pour faute ainsi que les raisons de cette décision envisagée, et il l'invite à faire valoir ses éventuelles observations ou explications dans un délai de 15 jours à réception.

Après mise en demeure restée sans effet et sans régularisation de la situation dans un délai de deux (2) mois, à compter de la réception de la mise en demeure adressée à l'occupant de se conformer au contrat, la résiliation du présent contrat devient effective.

Le délai de deux (2) mois peut être réduit en cas d'urgence, dûment formulée et justifiée par le concessionnaire, sans pouvoir être inférieur à un délai raisonnable fixé au regard des considérations de la situation.

Si à l'issue de la procédure initialement engagée par le concessionnaire la résiliation n'est pas effective, ce dernier la notifie par lettre recommandée avec accusé de réception postal à l'occupant.

➤ **Article 4.3 : Baux commerciaux**

La présente convention d'autorisation d'occupation temporaire exclue expressément l'application de la réglementation relative aux baux commerciaux.

L'occupant est réputé ne pas développer de fonds de commerce dans le cadre de son exploitation.

Article 5 - Redevance

L'occupation consentie donne lieu au paiement par l'occupant d'une redevance annuelle perçue par le concessionnaire exploitant.

➤ **Article 5.1 : Assiette de la redevance**

Elle est calculée en appliquant à la surface déterminée à l'article 1^{er} ci-dessus, le taux au mètre carré (m²/an) suivant les tarifs homologués du port de Port-Joinville, dans le cadre du barème des taxes d'usage.

Pour 2026, elle s'élèvera à la somme de :

AOT : 2 813 m² x 4.37 € HT = 12 292.81 € HT/an

Canalisations : 3 canalisations Ø < 0.20m de 210ml chacune

630ml x 1.13 € HT = 711.90 € HT/an

Soit pour 2026 : 13 004.71 € HT/an

Le montant de la redevance est proratisé au temps effectif d'occupation sur la première et la dernière année d'occupation.

Le taux de TVA applicable est celui en vigueur au terme de la législation applicable au jour de l'émission des factures par le concessionnaire.

La redevance est révisable le 1^{er} janvier de chaque année, en raison des modifications ayant pu survenir dans les tarifs conformément au Titre V « Tarifs » du cahier des charges de la concession joint à l'avenant n°8.

➤ Article 5.2 : Paiement de la redevance

La redevance est versée dans les **30 jours** suivant la facture émise par le concessionnaire et réglée par l'occupant.

En cas de retard dans les paiements, l'occupant doit régler également tous les frais engagés par le concessionnaire pour le recouvrement de cette redevance.

Article 6 – Travaux sur la parcelle

➤ Article 6.1 : Travaux

L'occupant doit informer le concessionnaire avant tout commencement de travaux sur la parcelle affectée.

Lorsque les travaux sont subordonnés à une autorisation d'urbanisme ou à une quelconque autorisation administrative, l'occupant doit communiquer ladite autorisation au concessionnaire.

Pour tous travaux ou réalisations non soumis à autorisation d'urbanisme, l'occupant doit communiquer son projet détaillé au concessionnaire. Ce dernier peut s'opposer à de tels travaux, soumis ou non à autorisation d'urbanisme, pour tout motif d'intérêt général dûment justifié et notifié par écrit.

➤ **Article 6.2 : Urbanisme.**

Il est rappelé que la réglementation d'urbanisme est applicable au sein du périmètre de l'occupation ; cette réglementation doit donc être impérativement respectée par l'occupant pour toute construction ou modification envisagée.

➤ **Article 6.3 : Réparation des dommages causés au domaine public.**

Aussitôt après l'achèvement de travaux, l'occupant est tenu d'enlever tous les décombres, terres, dépôts de matériaux, graviers et immondices, et de réparer immédiatement tous les dommages qui ont pu être causés au domaine public ou aux occupants voisins de la parcelle qui lui a été attribuée.

Si l'occupant ne s'exécute pas à la première mise en demeure du concessionnaire, ce dernier exécute les réparations aux frais de l'occupant, après mise en demeure restée sans effet pendant un délai d'un (1) mois.

Article 7 - Entretien en bon état des ouvrages.

Les ouvrages, bâtiments et installations, ainsi que la totalité de la parcelle que l'occupant est autorisé à occuper privativement, sont entretenus en bon état et maintenus conformes aux conditions du présent acte par les soins de l'occupant et à ses frais. Ils ne doivent en aucun cas être dégradés ou détériorés (taches, graffitis, etc.).

En cas de dégradation ou détérioration, l'occupant est tenu, à ses frais, d'effectuer l'ensemble des réparations nécessaires à leur remise en état.

Si l'occupant ne s'exécute pas à la première mise en demeure du délégataire, ce dernier exécute les réparations aux frais de l'occupant, après mise en demeure restée sans effet pendant un délai de trois (3) mois.

L'occupant doit assurer un nettoyage régulier de sa parcelle, et chaque fois que nécessaire, procéder à l'enlèvement des mégots de cigarettes ou autres détritrus.

En cas de non-respect de ces prescriptions, après mise en demeure écrite, notifiée par RAR ou remise contre signature datée, par le concessionnaire et restée sans effet pendant un délai de un mois, ce dernier engage les travaux de nettoyage aux frais de l'occupant.

Article 8 – Éclairage

Les frais d'éclairage de la parcelle sont supportés par l'occupant. L'entretien du matériel et des ampoules sont à sa charge.

Article 9- Modification du contrat

Toute modification du présent contrat est formalisée par avenant ou par un nouveau contrat.

Article 10 – Entrée et sortie des lieux

L'occupant accepte de prendre les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent, sans exiger aucune espèce de réparation, aplanissement du sol ou autre amélioration.

Avant de quitter les lieux, et quelque en soit le motif, l'occupant doit engager, à ses frais, une étude de sol afin de vérifier le taux de pollution éventuel engendré par l'activité exercée et mettre en œuvre les moyens nécessaires au nettoyage. Avant toute intervention, l'occupant doit faire parvenir au concessionnaire les agréments professionnels de l'entreprise retenue pour cette opération.

Au terme de l'occupation et sur demande du concédant, l'occupant doit remettre en état à ses frais les emprises accordées.

Article 11 - Notification

En cas de changement d'adresse de l'occupant dont celui-ci n'a pas informé le concessionnaire, toutes notifications lui sont valablement faites à la mairie de L'Ile d'Yeu.

Article 12 - Accès des Agents du concessionnaire et des services publics

Les agents du concédant et du concessionnaire ainsi que ceux des services publics notamment ceux de l'autorité concédante et de l'Etat, ont constamment libre accès sur la parcelle occupée.

Article 13 – Impôts et taxes

L'occupant supporte seul la charge de tous les impôts et taxes liés à la jouissance des lieux occupés et notamment l'impôt foncier auxquels sont actuellement ou peuvent être éventuellement assujettis les terrains, aménagements et installations qu'elles qu'en soient l'importance et la nature qui sont exploités sur la parcelle occupée.

Article 14 - Responsabilité de l'occupant

L'occupant est, et demeure, seul responsable de toutes les conséquences (accidents et dommages) qui peuvent résulter de son occupation y compris des dommages causés par un autre occupant en violation de l'article 6 ci-dessus.

L'occupant fait son affaire personnelle de toutes réclamations ou contestations qui peuvent survenir à l'occasion de l'usage de ses installations, de manière à ce que la responsabilité du concessionnaire et de l'autorité portuaire ne soit jamais recherchée à ce sujet.

Article 15 : Assurances

L'occupant est tenu de souscrire à ses frais des contrats d'assurances garantissant l'ensemble des risques liés à l'exercice de son activité sur la parcelle affectée.

Les contrats d'assurances souscrits par l'occupant doivent comporter une clause de renonciation à recours contre le concessionnaire et le concédant.

L'occupant doit pouvoir justifier de la souscription de ces contrats à première demande du concessionnaire.

Article 16 : Réserve des droits des tiers

Les droits des tiers sont et demeurent expressément réservés.

Article 17 : Réglementation

L'occupant doit se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, etc concernant l'utilisation et l'exploitation du domaine portuaire.

Article 18 – Obligations contractuelles.

L'occupant reconnaît avoir pris connaissance des règlements en vigueur sur le port de Port-Joinville à l'Île d'Yeu, qu'il s'engage à respecter, dans le cadre de son occupation.

L'occupant

Pour le Président de la Chambre de
Commerce et d'Industrie de la Vendée,
Concessionnaire

La Roche-sur-Yon, le

APPROUVE ;
La Roche-sur-Yon, le

Pour le Président du Conseil Départemental
de la Vendée,
Concédant