



**AOT FORAINS DU PORT DE PLAISANCE DE  
SAINT-LEU**

**TERRITOIRE DE LA COTE OUEST  
REGIE DES PORTS DE PLAISANCE**

**CONTRAT D'OCCUPATION DU  
DOMAINE PUBLIC**

# SOMMAIRE

<b>Chapitre 1 Stipulations générales</b>	<b>4</b>
Article 1 Formation du contrat	4
Article 2 Objet	4
Article 2.1 Fonds de commerce	5
Article 2.2 Droits réels	5
Article 3 Projet pour la valorisation du domaine public	5
Article 4 Durée	5
Article 5 Election de domicile	5
Article 6 Cession du contrat et modification de l'actionariat de la société titulaire	6
<b>Chapitre 2 Conditions de valorisation</b>	<b>7</b>
Article 7 Autorisations nécessaires à l'activité	7
Article 8 Occupation de l'emprise	7
Article 9 Respect de la réglementation	7
Article 10 Engagements au titre de la responsabilité sociale et environnementale	7
Article 11 Règlement des communs	8
Article 12 Sous-location	8
Article 13 Entretien	8
Article 14 Personnel	8
Article 15 Préservation de la tranquillité publique	8
Article 16 Circulation	9
Article 17 Fournitures - Energie et fluides	9
Article 18 Interruption temporaire d'exploitation pour travaux	9
Article 19 Participation à l'animation et l'attractivité du port	9
<b>Chapitre 3 Aspects financiers</b>	<b>10</b>
Article 20 Redevance	10
Article 21 Modalités de paiement de la redevance	10
Article 22 Révision de la redevance	10
<b>Chapitre 4 Assurances et responsabilité</b>	<b>11</b>
Article 23 Responsabilité – Assurances	11
Article 24 Responsabilité et recours	11
Article 25 Principe général de contrôle	11
Article 26 Penalités	11
Article 27 Cas de résiliation	12

## PREAMBULE

Construit en 1965, le port de plaisance de Saint-Leu, situé sur la commune du même nom, est le plus principalement destiné aux navires de petite taille et à la pratique d'activités nautiques.

Premier port à passer sous la juridiction du TCO en 2016, les activités économiques sur le Port se caractérisent principalement par la présence de marchands forains les soirs de week-end et l'exploitation de la rondavelle via une activité bar/restaurant.

Le Territoire de la Côte Ouest exploite le Port de plaisance via sa Régie des Ports de Plaisance et est le gestionnaire du domaine public du port. A ce titre il est responsable des autorisations d'occupation temporaires du domaine public (AOT) dont bénéficient les acteurs locaux de l'économie touristique et de loisirs dans les bâtiments à proximité du Port.

Le Territoire de la Côte Ouest a lancé en 2024 un appel à projets en vue de désigner l'attributaire des espaces forains situé sur le port de plaisance de Saint-Leu, sous forme de Convention d'occupation du domaine public tel que prévues par le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

La Présente Convention a été conclue dans ce cadre et dans ce contexte.

**AU VU DE CE QUI PRECEDE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIV**

# CHAPITRE 1 STIPULATIONS GENERALES

## ARTICLE 1 FORMATION DU CONTRAT

Le gestionnaire du domaine public, le Territoire de la Côte Ouest, dont le siège est situé 1 Rue Eliard Laude, 97420 LE PORT, représenté par son Président, Monsieur Emmanuel SERAPHIN, a approuvé le présent contrat confiant la gestion du lot considéré à l'attributaire suivant :

### SI SOCIETE / PERSONNE MORALE :

NOM / RAISON SOCIALE :

REPRESENTANT LEGAL :

DOMICILIATION :

STATUT (association, S.A., S.A.R.L. etc.) :

### SI PERSONNE PHYSIQUE CANDIDATE :

NOM / PRENOM :

DATE / LIEU DE NAISSANCE :

DOMICILIATION :

## ARTICLE 2 OBJET

Le Titulaire est autorisé à occuper l'emprise numérotée **XX** du domaine public, situé sur la zone telle que délimité au plan joint en Annexe 5 à la présente Convention, afin d'y installer et exploiter une structure non sédentaire, dite « Restauration mobile » aux fins d'y exploiter une activité de restauration.

L'occupant ne peut affecter les lieux à une destination autre que celles précisées ci-dessus.

L'occupant prend en son état, au jour de l'entrée en vigueur de la présente convention, le domaine public ci-dessus désigné et est réputé avoir connaissance des lieux, de leurs avantages et inconvénients, pour les avoir vus et visités.

L'occupant ne pourra mettre en cause la Collectivité pour quelque vice que ce soit, affectant le sol ou le sous-sol.

L'emprise du domaine public est mise à sa disposition dans l'état où elle se trouve au jour de sa mise à disposition, sans aucune garantie. En conséquence, l'occupant n'est admis à réclamer aucune réduction des redevances ni indemnité quelconque, sous prétexte d'erreur, d'omission, défaut de désignation, vice caché, mauvais état du sol ou du sous-sol, incompatibilité des installations et équipements avec l'utilisation prévue.

Le présent Contrat est conclu sous le régime des conventions domaniales prévues par le Code Général de la Propriété des Personnes publiques. Il n'emporte en aucun cas constitution de service public pour la gestion du lot dont l'exploitation est définie par le Titulaire et assurée par lui sous son contrôle.

## **Article 2.1 Fonds de commerce**

Le présent contrat n'emporte pas droit à la constitution d'un fonds de commerce sur le domaine public.

## **Article 2.2 Droits réels**

Le présent Contrat n'est pas constitutif de droits réels pour le Titulaire.

## **ARTICLE 3 PROJET POUR LA VALORISATION DU DOMAINE PUBLIC**

Le Titulaire participe à la valorisation du domaine public par son occupation. A ce titre, il met en œuvre le projet pour la valorisation du domaine public qu'il a lui-même défini et qui est présenté en Annexe 2. Ce projet est mis en œuvre sur la totalité de la durée de l'Exploitation. Les évolutions et modifications majeures du projet d'établissement devront faire l'objet d'un avenant au présent Contrat afin de s'assurer qu'elles restent compatibles avec la valorisation du domaine public de la Collectivité.

## **ARTICLE 4 DURÉE**

La convention prend effet à compter du 1<sup>er</sup> février 2025, ou à sa date de notification si celle-ci est postérieure, pour une période de 3 (trois) ans. Le contrat pourra être renouvelé jusqu'à deux fois par reconduction tacite ou expresse à la discrétion du gestionnaire du domaine public pour une durée de 1 an ce qui porte au maximum la durée du contrat à cinq (5) ans.

## **ARTICLE 5 ELECTION DE DOMICILE**

La Collectivité fait élection de domicile à l'adresse suivante :

REGIE DES PORTS DE PLAISANCE OUEST DU TCO  
1 RUE ELIARD LAUDE  
BP 50 049  
97822 LE PORT CEDEX

Le Titulaire fait élection de domicile à l'adresse de domiciliation figurant à l'Article 1 ou à l'adresse communiqué à la Collectivité si celle-ci est incomplète.

Les notifications qui seront adressés à ce domicile seront réputées reçues par le Titulaire.

## **ARTICLE 6 CESSION DU CONTRAT ET MODIFICATION DE L'ACTIONNARIAT DE LA SOCIÉTÉ TITULAIRE**

Trois cas de figure sont identifiables :

1. La cession du contrat ;
2. Le changement de propriétaire de la société suite à restructuration (rachat, de fusion, d'acquisition ou d'insolvabilité) du concessionnaire initial quand bien même la société reste la même de façade ;
3. L'achat de parts sociales par un tiers restant actionnaire minoritaire.

L'accord de la Collectivité est indispensable dans les deux premiers cas, accord nécessairement formel et par écrit. A cet effet, la collectivité peut demander tous documents pour :

- S'assurer des garanties financières et professionnelles du cessionnaire ou nouvel actionnaire ;
- S'assurer du respect du cadre contractuel initial par le cessionnaire ou nouvel actionnaire.
- S'assurer du maintien du type de restauration, tel qu'indiqué dans le projet de valorisation du domaine public (dans le formulaire d'offre)

Si le candidat remplit les trois conditions précitées, la Collectivité ne peut s'opposer à la cession.

Dans le troisième cas, la seule information de la Collectivité par courrier adressé à l'adresse identifiée en Article 5 est nécessaire.

En cas de liquidation judiciaire de la société Titulaire, le présent contrat est automatiquement résilié.

## CHAPITRE 2 CONDITIONS DE VALORISATION

### ARTICLE 7 AUTORISATIONS NÉCESSAIRES À L'ACTIVITE

Le Titulaire est réputé professionnel du secteur d'activité du lot, et doit personnellement s'assurer que toutes les autorisations nécessaires à l'exercice de ses activités et à l'usage des biens ont été obtenues.

L'autorisation accordée par la Collectivité d'exercer certaines activités sur le lot n'implique pas de la part de la Collectivité l'obligation de fournir une quelconque garantie ou d'accomplir toutes diligences en vue d'obtenir les autorisations administratives qui pourraient être requises par le Titulaire, pour quelque raison que ce soit. En conséquence, la Collectivité ne pourra être tenue pour responsable en cas de refus ou de retard dans l'obtention desdites autorisations.

### ARTICLE 8 OCCUPATION DE L'EMPRISE

Le Titulaire ne peut occuper que l'emprise qui lui est affecté et uniquement sur les créneaux ci-dessous :

- Les dimanches uniquement de 16h à 21h30

En aucun cas le Titulaire ne doit laisser du matériel sur l'emprise ou venir occuper l'emprise en dehors de ces horaires.

Une occupation peut être possible les jours fériés et lors de manifestations exceptionnelles sous conditions cumulatives que la rondavelle ait prévu un concert, et que le titulaire en fasse une demande écrite (courrier ou mail) à la régie des Ports de Plaisance Ouest à minima 15 jours avant l'évènement.

### ARTICLE 9 RESPECT DE LA RÉGLEMENTATION

Le Titulaire est réputé professionnel du secteur d'activité. A ce titre, il est réputé connaître et appliquer l'ensemble des réglementations relatives à l'exercice de son activité, à l'accueil du public, à l'hygiène, la sécurité et la protection de l'environnement.

Il est seul responsable du respect de la réglementation.

### ARTICLE 10 ENGAGEMENTS AU TITRE DE LA RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE

L'Annexe 2 précise les engagements de Responsabilité Sociale et Environnementale mis en place au niveau du Site.

## **ARTICLE 11 RÈGLEMENT DES COMMUNS**

Un Règlement des Communs valable pour l'ensemble des occupations privatives sur l'emprise du Port de Plaisance de Saint-Leu pourra être mis en place lors de la durée du Contrat.

Le Titulaire est tenu de respecter l'ensemble des dispositions de ce règlement au même titre que les obligations du présent Contrat. En cas de non-respect des dispositions du Règlement des Communs, la pénalité prévue pour manquement au Chapitre 2, telle que décrite à l'Article 26, est applicable.

## **ARTICLE 12 SOUS-LOCATION**

Toute sous-location totale ou partielle du terrain est soumise à l'accord préalable écrit de la Collectivité, sous peine de nullité de cette dernière.

Le silence gardé par la Collectivité dans un délai de deux mois à compter de la réception de la demande d'autorisation faite par le Titulaire vaudra décision implicite de refus. A la demande du Titulaire, la Collectivité est tenue de motiver sa décision de refus qu'elle soit expresse ou implicite.

## **ARTICLE 13 ENTRETIEN**

Le Titulaire est tenu d'assurer l'entretien de la totalité du périmètre du lot dont il a reçu un droit d'occupation. L'entretien comprend l'obligation d'enlever quotidiennement les papiers, détritus, et autres matières nuisibles à l'intérieur du périmètre du lot et à proximité immédiate causé par son activité. Il doit veiller à ce que son activité ne génère aucune atteinte à la salubrité publique, ni à l'environnement.

## **ARTICLE 14 PERSONNEL**

Le Titulaire est le seul responsable de la gestion du personnel sur le site. Il s'assure du respect de la réglementation en vigueur, notamment des dispositions du Code du travail, mais aussi de toutes les dispositions relatives à la sécurité du personnel.

Le Titulaire fait son affaire de l'application de l'article L. 1224-1 du Code du Travail, en reprenant le personnel affecté au site, si l'activité principale est inchangée et si les conditions de reprise du personnel prévues par la loi sont remplies.

Le Titulaire nomme un interlocuteur privilégié avec la Collectivité qui sera le point de contact de référence.

## **ARTICLE 15 PRÉSERVATION DE LA TRANQUILITÉ PUBLIQUE**

Le Titulaire s'engage à ce que son activité ne génère le moins de nuisance sonore possible au-delà de ce qui est normalement admis pour l'activité du lot



## **ARTICLE 16 CIRCULATION**

Les livraisons et déchargement pour installer l'activité pourront avoir lieu en respectant les règles relatives à l'espace public, telles que définies par le règlement de port et un éventuel Règlement des Communs. En aucun cas la livraison ne doit causer de nuisances d'aucune sorte (bruit excessif, entrave à la circulation, odeurs, saleté, etc.).

En cas de détérioration sur les infrastructures et mobiliers (bancs, lampadaires, etc.) survenue pendant les manœuvres du véhicule, le Titulaire doit informer directement la Collectivité dans les plus brefs délais par mail à [rpp@tco.re](mailto:rpp@tco.re).

Le passage des personnels et engins relatifs à l'exploitation du Port doit être en toutes circonstances facilité. Tout meuble ou obstacle quelconque sur la voirie devra être enlevé par le Titulaire à la demande des représentants de services publics ou de la Collectivité.

## **ARTICLE 17 FOURNITURES - ENERGIE ET FLUIDES**

Tant que le site occupé n'est pas équipé d'un point de livraison d'énergie le titulaire assure lui-même sa fourniture d'énergie pour l'exercice de son activité.

Dès lors que la Collectivité installe un ou plusieurs points de livraison permettant la fourniture d'énergie le Titulaire doit être en capacité d'utiliser uniquement cette énergie pour son activité.

## **ARTICLE 18 INTERRUPTION TEMPORAIRE D'EXPLOITATION POUR TRAVAUX**

L'exploitation du Lot pourra être temporairement interrompue pour la réalisation de travaux par la Collectivité. La Collectivité notifiera dans ce cas au Titulaire au moins un mois à l'avance les conditions de fermeture temporaire, les travaux entrepris et la durée prévisionnelle de ceux-ci. Ces travaux peuvent concerner le Lot objet du présent Contrat ou les autres emprises du Port de plaisance.

Durant cette période, le paiement de la part fixe de la redevance prévue à l'Article 20 sera suspendu, au prorata temporis de la durée des travaux. Aucune indemnisation spécifique de la part de la Collectivité ne sera due au Titulaire.

## **ARTICLE 19 PARTICIPATION À L'ANIMATION ET L'ATTRACTIVITÉ DU PORT**

Le Titulaire participe à l'animation et à l'attractivité du Port dans les conditions prévues à un éventuel Règlement des communs.

## CHAPITRE 3 ASPECTS FINANCIERS

### ARTICLE 20 REDEVANCE

Le Titulaire paie au comptable de la Collectivité dans les conditions et selon les modalités définies ci-après la redevance due pour l'occupation du domaine public, et tenant compte des avantages de toute nature susceptibles d'être retirés du présent Contrat.

La redevance est exigible sur toute la durée du contrat, et est calculée le cas échéant au prorata temporis sur les exercices incomplets.

La redevance est fixée par l'Annexe 3

### ARTICLE 21 MODALITÉS DE PAIEMENT DE LA REDEVANCE

La partie fixe de la redevance fera l'objet de versements trimestriels, exigibles au 1<sup>er</sup> novembre, 1<sup>er</sup> février, 1<sup>er</sup> mai et 31 juillet d'un montant d'un quart du montant de la redevance annuelle.

La redevance variable fera l'objet d'un versement unique exigible au 15 avril de l'année N+1 après la clôture de l'exercice comptable.

Les redevances sont payables à terme échu trimestriellement ou annuellement selon les cas. Le règlement est effectué par virement bancaire ainsi libellé « Redevance AOT FORAINS SAINT LEU – Lot n°X » au compte indiqué en Annexe.

Conformément à la réglementation applicable aux contrats publics, en cas de retard de paiement, le taux des intérêts applicable est le taux de refinancement de la Banque centrale européenne en vigueur à la date à laquelle lesdits intérêts ont commencé à courir, augmenté de huit points.

### ARTICLE 22 RÉVISION DE LA REDEVANCE

La part fixe forfaitaire annuelle ci-dessus sera révisée à chaque échéance annuelle en considérant la variation de l'Indice des loyers commerciaux (ILC – identifiant INSEE 001532540). La formule de révision des redevances est ainsi la suivante :

$$R = R_0 \times (ILC / ILC_0) \quad \text{où :}$$

- $ILC_0$  = dernier Indice des Loyers commerciaux connu à la signature de la convention,
- $ILC$  = dernier Indice des Loyers commerciaux connu à la date de paiement de la redevance,
- $R_0$  = montant de la redevance valeur date de signature de la convention,
- $R$  = montant de la redevance à la date de paiement de celle-ci.

## CHAPITRE 4 ASSURANCES ET RESPONSABILITÉ

### ARTICLE 23 RESPONSABILITÉ – ASSURANCES

Le Titulaire s'engage à faire assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable les biens meubles et immeubles des équipements mis à disposition contre notamment les risques incendie, explosions, dommages électriques, tempêtes, dégâts des eaux, émeutes, attentats, actes de terrorisme et de sabotage, vol, vandalisme, ainsi que le recours des voisins et des tiers.

Le Titulaire assure ainsi sa responsabilité ainsi que celle de ses salariés à l'égard des tiers, y compris du propriétaire, en cas de dommages corporels, matériels ou immatériels causés du fait de ses activités en général, de sorte que la Collectivité ne puisse, en aucun cas, être inquiété à l'occasion de dommages de toute nature ou litiges qui surviendraient.

Le Titulaire doit fournir à la Collectivité les attestations d'assurances relatives au lot considéré, dans le mois qui suit la signature de l'AOT, puis annuellement au 1<sup>er</sup> janvier.

Le défaut de présentation des assurances sera considéré comme une faute pouvant entraîner la résiliation de l'AOT.

### ARTICLE 24 RESPONSABILITÉ ET RECOURS

Le Titulaire est personnellement responsable des conséquences dommageables résultant des infractions aux clauses et conditions du présent Contrat, de son fait ou de celui de son personnel.

Il répondra des dégradations causées aux Biens mis à disposition pendant le temps qu'il en aura la jouissance et commises tant par lui que par son personnel, ou toute personne effectuant des travaux ou des interventions pour son compte.

### ARTICLE 25 PRINCIPE GÉNÉRAL DE CONTRÔLE

La Collectivité a accès à tout moment au périmètre du Site, sous réserve que cela ne gêne pas l'exploitation courante du Site. La Collectivité se réserve le droit de vérifier la comptabilité du Titulaire se rapportant à la gestion du service à tout moment.

### ARTICLE 26 PENALITES

Les pénalités suivantes sont forfaitaires. En cas de défaillance, sauf en cas de force majeure ou de fait imputable à la Collectivité, des pénalités seront appliquées au Titulaire dans les conditions suivantes :

- **Non-respect d'une des stipulations du chapitre 2**, s'agissant des dispositions relatives à la valorisation du domaine :

- Pénalité forfaitaire de 500 EUR
- **Non-respect d'une des stipulations du chapitre 3**, et notamment non-paiement de la redevance :
  - Pénalité forfaitaire de 1 000 EUR
  - Mise en demeure du paiement de la redevance augmenté du taux d'intérêt de retard applicable selon le délai indiqué par la Collectivité
  - A défaut, pénalité de 100 EUR par jour de retard à compter de la date d'exigibilité de la redevance.
- Défaut de présentation de l'attestation d'assurance, ou présentation d'une attestation partielle, tel que prévu par l'Article 23 :
  - Mise en demeure de présenter une attestation d'assurance conforme aux stipulations de l'Article 23 ;
  - A défaut, pénalité de 100 EUR par jour de retard à compter de la date d'exigibilité de l'assurance.

## **ARTICLE 27 CAS DE RÉSILIATION**

La Collectivité peut à tout moment, moyennant un préavis d'une semaine, résilier unilatéralement le contrat pour un motif d'intérêt général ou pour faute du Titulaire.

Le Titulaire n'aura droit à aucune indemnisation de la Collectivité dans ce cas.

# ANNEXE 1 ACTIVITE DU SITE

## ACTIVITES DE RESTAURATION MOBILE

### **Principes généraux**

Le titulaire est autorisé à exploiter sur le site une activité restauration mobile. A cet effet, il met en œuvre les principes d'exploitation qu'il a librement définis et qui sont déterminés en Annexe 2, dans le respect des stipulations du présent Contrat.

Le Titulaire gère librement son activité sans que la Collectivité ne puisse intervenir dans sa gestion courante, sauf dans les cas où le Titulaire ne respecterait pas les stipulations du présent Contrat.

### **Respect des mesures d'hygiène et de sécurité**

Le Titulaire s'engage à respecter les normes d'hygiène et à faciliter les contrôles des autorités administratives en charge des contrôles sanitaires et, plus généralement, de l'ensemble des règles relatives à l'exercice de l'activité de restauration.

Le Titulaire s'engage également à se conformer aux consignes de sécurité tant générales que particulières édictées par la Régie des Ports de Plaisance. Le Titulaire assure à ce titre les mesures relatives à la protection contre les incendies, et notamment la fourniture, la vérification et l'entretien des extincteurs.

### **Jours et horaires d'ouvertures**

Le Titulaire ne peut venir exploiter le site que dans les conditions fixées à la présente convention.

Le Titulaire ne peut pas vendre d'alcool.

### **Inscription dans l'environnement local**

Dans un souci de valorisation du domaine public, le Titulaire met en œuvre des objectifs d'inscription dans l'environnement local qu'il a librement définis et qui sont précisés en Annexe 2.

Le Titulaire s'engage à développer une offre de restauration mobile.

### **Démarche de responsabilité sociale et environnementale**

Le Titulaire met en œuvre des objectifs de démarche de responsabilité sociale et environnementale qu'il a librement définis et qui sont précisés en Annexe 2.

Son offre de restauration mobile s'inscrit dans une logique de durabilité et de protection globale de l'environnement, ainsi qu'une démarche sociale responsable.

## **ANNEXE 2 VALORISATION DU DOMAINE PUBLIC**

Onglet 1, 2 et 3 du Formulaire d'offre O1 remis par le Titulaire

## ANNEXE 3 ASPECTS FINANCIERS

### REDEVANCE D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC

Onglet 4 du formulaire d'offre O1 remis par le Titulaire – Les montants minimums de redevance que doivent prendre en considération les candidats sont les suivants :

- Pour la part fixe un loyer minimal global de 500 € HT/mois
- Pour la part variable à minima 2% du CA réalisé

### COMPTE D'EXPLOITATION PREVISIONNEL (CEP)

Onglet 5 du formulaire d'offre O1 remis par le Titulaire

## ANNEXE 4 CONSERVATION DU DOMAINE

Onglet 6 du formulaire d'offre O1 remise par le Titulaire



# ANNEXE 5 PERIMETRE DU SITE

## EMPLACEMENT OCCUPÉ

