CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE

-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-

ENTRE LES SOUSSIGNES

La CCI de l'ARTOIS, domiciliée au 8 rue du 29 juillet – CS 70540 à Arras (62008)

Identifiée sous le N° SIRET 130 022 718 00048
Etablissement de la CCI DE REGION HAUTS-DE-France, Etablissement public dont le siège social est situé à LILLE, 299 boulevard de Leeds,

Représentée par M. Jean-Marc DEVISE, agissant en qualité de Président de la CCI ARTOIS, dûment habilité aux fins des présentes par délégation de signature de M Philippe HOURDAIN en date du 13 décembre 2016

Ci-après dénommée "CCI ARTOIS" d'une part,

ET

La société RECUPBAT SPRL dont le siège social se situe à ANVERS (2040) en BELGIQUE – Nieuwe Westweg 10
Identifiée sous le N° d'entreprise 0500.685.789
Représentée par son gérant, Monsieur Jeroen VAN DER WERFF

Ci-après dénommée "Occupant" d'autre part,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

EXPOSE

Aux termes de l'Arrêté du 7 Juin 1972 concédant à la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Arrondissement de BETHUNE, la construction et l'exploitation du Port de BETHUNE-BEUVRY dit "Nouveau Port de BETHUNE" ainsi que l'établissement et l'exploitation de son outillage public,

Et en application de la Loi validée du 17 Mai 1941 (Journal Officiel du 4 Juin 1941 pages 2306 et 2307) concernant les outillages dans les ports maritimes, sur les voies de navigation intérieure et sur le domaine public, maritime et fluvial,

De la Loi du 7 Juin - article 35 II,

Et de l'Article A.26 du Code du Domaine de l'Etat,

La Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Artois, qui s'est substituée dans les droits et obligations de la CCI de l'Arrondissement de Béthune, a obtenu la concession pour une durée de cinquante années de la construction et de l'exploitation du Port de BETHUNE-BEUVRY.

Ceci exposé, il est passé à la convention d'occupation objet des présentes, dont l'objet est de fixer les modalités d'exercice de l'occupation temporaire du domaine public du Port de Béthune-Beuvry.

CONVENTION

Article 1 - Nature et Désignation

La présente convention est une Autorisation d'Occupation Temporaire du Domaine Public non constitutive de droits réels au sens des articles L2122-6 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

Elle ne peut conférer à l'expiration de la durée stipulée à l'article 2, aucun droit au maintien dans les lieux, ni aucun droit à la propriété commerciale.

L'autorisation est donnée pour l'occupation d'un bâtiment de 600m² (appelé M3) sis sur le Port fluvial à Béthune pour le stockage et gestion de matériel de conditionnement (bacs plastiques) et transit de batteries usagées au plomb.

Ainsi que lesdits lieux s'étendent, se poursuivent et comportent, l'occupant déclarant en avoir une parfaite connaissance pour les avoir vus et visités.

Article 2 - Durée

La présente convention d'occupation temporaire est consentie et acceptée pour une durée de 18 mois qui commencera à courir le 15 mai 2017.

La période du 15 mai au 15 juin 2017 est consentie à titre gratuit pour permettre à RECUPBAT d'effectuer les travaux d'aménagement. En contrepartie, RECUPBAT prend en charge les dits travaux, l'assurance et tous frais inhérents à cette prise de possession.

La présente convention se renouvellera par tacite reconduction, par nouvelle période, à moins que l'une des parties n'ait notifié à l'autre, en respectant un préavis de 1 mois par lettre recommandée avec accusé de réception, son intention de ne pas renouveler la convention. Les charges et conditions seront revues au terme de la période initiale.

La durée d'occupation ne pourra toutefois pas excéder le terme de la concession de la CCI ARTOIS, à savoir le 7 juin 2022, puisque la CCI Artois ne peut octroyer davantage de droits qu'elle n'en a elle-même.

Néanmoins si l'occupant souhaite prolonger la durée de son autorisation au-delà de cette échéance, une nouvelle convention, incluant le concédant pourra être proposée.

En aucun cas, et à aucun moment, l'occupant ne pourra invoquer les dispositions du Décret du 30 Septembre 1953 relatif à la propriété commerciale.

Article 3 - Occupation

L'occupant devra occuper les lieux loués par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil, et pour l'exercice d'une activité conforme à la législation sur les installations classées.

Tout contentieux relève exclusivement de la responsabilité seule et entière de l'occupant et de ses prestataires, fournisseurs ou clients. En tout état de cause, la responsabilité de la CCI ARTOIS, à quelque titre éventuel, ne peut être recherchée dans un litige qui ne regarde que les personnes privées.

Articles 4 - Etat de livraison

L'occupant prend les lieux dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance. Il sera réputé les avoir reçus en bon état à défaut d'avoir fait établir, dans la quinzaine des présentes en présence de la CCI ARTOIS, dûment appelée, un état des lieux contradictoire.

Article 5 - Entretien

L'occupant aura la charge des réparations locatives et devra rendre les lieux en bon état desdites réparations à l'expiration de la convention d'occupation. Il devra notamment faire entretenir et remplacer, si besoin est, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel ou de ses visiteurs dans les lieux loués.

Il sera responsable des accidents causés par et à ces objets.
L'occupant sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge de la CCI ARTOIS nécessitées soit par défaut d'exécution des réparations dont l'occupant à la charge comme il est dit ci-dessus, soit par dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs dans les lieux loués.

Article 6 - Réparations et travaux dans l'immeuble

L'occupant souffrira, quelques gênes qu'elles lui causent, les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée et, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, alors même que cette dernière excéderait quarante jours.

L'occupant devra aviser immédiatement la CCI ARTOIS de toutes réparations à la charge de cette dernière dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toutes aggravations résultant de son silence ou de son retard.

L'occupant devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement sera utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée, ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux.

Il devra déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes, etc... dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

Article 7 - Transformations et améliorations par l'occupant

L'occupant ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit de la CCI ARTOIS. En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés sous la surveillance du personnel de la CCI ARTOIS.

Tous embellissements, améliorations et installations faits par l'occupant dans les lieux loués resteront, à la fin de la présente convention, la propriété de la CCI ARTOIS sans indemnité de sa part.

Article 8 - Garnissement et obligations d'exploiter

L'occupant devra maintenir les lieux loués constamment utilisés. Il devra en outre les garnir et les tenir constamment garnis de matériel, marchandises et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et paiements ou remboursements divers qui en sont l'accessoire.

Article 9 - Assurances

L'occupant dégage totalement la responsabilité de la CCI ARTOIS quant aux réclamations de toute nature pouvant se manifester en raison de la présence ou du fonctionnement de ses installations.

Il assure la CCI ARTOIS de la parfaite conformité de ses installations, fabrications et activités avec la réglementation en vigueur (installations classées...).

L'occupant sera responsable de l'ensemble des ouvrages, constructions et installations édifiés par lui ou pour lui.

Il devra couvrir sa responsabilité à l'égard de la CCI ARTOIS et de tous tiers par une compagnie notoirement solvable, notamment contre les risques incendie, explosion et tous autres risques susceptibles de porter atteinte aux ouvrages édifiés par lui et pour lui.

a - Renonciation par le propriétaire au recours contre le locataire

L'assuré ayant renoncé dans la présente au recours qu'il pourrait être fondé à exercer contre l'occupant par application des articles 1302, 1732, 1733, 1734 et 1735 du Code Civil, l'assureur renonce au recours que, comme subrogé dans les droits de la CCI ARTOIS, il pourrait exercer contre l'occupant, dont la responsabilité se trouverait engagée dans la réalisation de dommages matériels, de frais ou de pertes garantis, et contre ses assureurs.

b - Renonciation par le déposant au recours contre le dépositaire

L'assuré ayant renoncé au recours qu'il pourrait être fondé à exercer contre le dépositaire ou détenteur, par application de l'article 1927 du Code Civil, l'Assureur renonce au recours que, comme subrogé dans les droits du déposant, il pourrait exercer contre le dépositaire ou détenteur, dont la responsabilité se trouverait engagée dans la réalisation de dommages matériels, de frais ou de pertes garantis, et contre ses assureurs.

Les parties sus-désignées ainsi que leurs assureurs respectifs renoncent réciproquement à tous recours qu'ils seraient en droit d'exercer en cas de sinistre incendie et/ou explosions, dégâts des eaux survenant dans ces locaux.

Article 10 - Respect des prescriptions administratives et autres

L'occupant devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, de façon que la responsabilité de la CCI ARTOIS ne puisse être recherchée.

Article 11 - Entretien du domaine public

L'occupant s'engage à assurer le nettoyage des chaussées et terre-pleins jouxtant l'immeuble mis à sa disposition. A défaut les travaux seront effectués en régie aux frais de l'occupant par le service du port 8 jours après mise en demeure demeurée sans effet.

Article 12 - Réclamations des tiers ou contre des tiers

L'occupant devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que la responsabilité de la CCI ARTOIS puisse être recherchée, de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, poussières, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Au cas néanmoins où la CCI ARTOIS aurait à payer des sommes quelconques du fait de l'occupant, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

L'occupant fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués et de tous troubles de jouissance causés par des tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles.

Article 13 - Visite des lieux

L'occupant devra laisser la CCI ARTOIS et ses représentants et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble.

Dans les trois mois qui précéderont l'expiration de la convention d'occupation, l'occupant devra laisser visiter les lieux loués, tous les jours non fériés de 9 heures à 11 heures et de 14 heures jusqu'à 17 heures par toute personne munie de l'autorisation de la CCI ARTOIS.

Il devra pendant le même temps, laisser la CCI ARTOIS apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente des locaux loués.

Article 14 - Gardiennage

L'occupant fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux, la CCI ARTOIS ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont l'occupant pourrait être victime dans les locaux loués.

Il adhérera obligatoirement aux dispositifs de sécurité collective si la CCI ARTOIS décide d'en mettre un en place.

Article 15 - Destructions des lieux loués

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un évènement indépendant de la volonté de la CCI ARTOIS, la présente convention sera résiliée de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, la présente convention d'occupation pourra être résiliée sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, mais sans préjudice, pour la CCI ARTOIS, de ses droits éventuels contre le preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

Article 16 - Interruption dans les services collectifs

La CCI ARTOIS ne pourra être rendue responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble.

Article 17 - Restitution des locaux

A l'occasion de l'expiration de la convention d'occupation, l'occupant devra prévenir la CCI ARTOIS de la date de son déménagement un mois à l'avance afin de permettre à la CCI ARTOIS de faire à l'administration fiscale les déclarations voulues. Il sera procédé à un état des lieux contradictoire de sortie.

A défaut, la CCI ARTOIS est autorisée à procéder au nettoyage aux frais de l'exploitant et aux éventuels travaux de remise en état.

Celui-ci devra rendre les clés le jour de son déménagement, même si ce dernier a lieu avant l'expiration du terme en cours.

Article 18 - Tolérances

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions de la présente convention d'occupation ne pourra jamais, quelle qu'ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

Article 19 - Cession, sous-location

Il est interdit à l'occupant :

- De concéder la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement à titre gratuit et précaire ou onéreux.
- De sous-louer en tout ou en partie,
- De céder son droit à la présente convention d'occupation, si ce n'est en totalité à son successeur dans son fonds de commerce, et dans ce cas, à condition d'appeler la CCI ARTOIS à ladite cession et non à une simple réitération de la cession de la convention d'occupation, et de lui remettre une grosse ou un exemplaire de l'acte de cession pour lui servir de titre à l'égard du cessionnaire.

L'occupant restera garant, conjointement et solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir, et de l'exécution des conditions de la présente convention d'occupation.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû des loyers et charges par l'occupant.

Article 20 - Impôts et charges diverses

L'occupant acquittera ses contributions personnelles, contributions mobilières, contributions économiques territoriales et généralement tous impôts, contributions et taxes foncières, dont il est et sera assujetti personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui à un titre quelconque, et il devra justifier de leur acquit à la CCI ARTOIS à toute réquisition, et notamment à l'expiration de la convention d'occupation, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

L'occupant devra rembourser à la CCI ARTOIS, à première demande de celle-ci, les taxes locatives (taxes foncières sur les propriétés bâties et non bâties) ainsi que les différentes prestations et fournitures que les propriétaires sont en droit de récupérer contre les locataires.

Il devra consigner entre les mains de la CCI ARTOIS, trois mois avant l'expiration de la convention d'occupation, une somme suffisante et au moins égale à deux mois de loyer pour la garantir de l'exécution des réparations locatives pouvant être à effectuer sauf compte à établir, ces réparations devront être terminées au plus tard huit jours avant la fin de la convention d'occupation pour que la CCI ARTOIS puisse effectuer la réception des travaux et établir le compte.

Article 21 - Loyer

La présente convention d'occupation est consentie et acceptée moyennant un loyer de 1,45€ / HT / m² /mois (hors charges) que l'occupant s'oblige à payer mensuellement à la CCI ARTOIS soit 870 € HT /mois (hors charges).

Le service de ramassage des déchets est facturé en sus 45,84 € HT/mois.

Les autres charges, telles que l'électricité, l'eau, seront facturées en supplément par la CCI ARTOIS.

Ce loyer ne reprend pas les taxes liées au trafic de toute nature sur le port fluvial.

Les paiements devront être effectués au domicile de la CCI ARTOIS ou en tout autre endroit indiqué par elle.

Article 22 - Indexation

Le réajustement du loyer se fera en vertu de la présente clause tous les ans à compter du 1er janvier de chaque année, le loyer devant varier du même pourcentage que l'indice INSEE (ICC : indice du coût de la construction). L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

L'indice de base retenu comme correspondant à la fixation du loyer initial stipulé ci-dessus est, de l'accord des parties, celui du 3ème trimestre de l'année 2016. Pour la première révision à intervenir, cet indice sera comparé à celui du 3ème trimestre de l'année 2017, lequel servira lui-même de base de comparaison pour la deuxième révision, et ainsi de suite.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se réfère pas à la révision triennale légale prévue par les articles 26 et 27 du décret du 30 Septembre 1953 et qui est de droit.

Si, au cours de la convention d'occupation ou de l'occupation des lieux, la publication de cet indice devait cesser, il serait fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors.

Article 23 - Dépôt de garantie

Dès signature de la présente, l'occupant s'engage à verser à la CCI ARTOIS la somme de 2610 € HT en garantie de paiement du loyer, des réparations locatives et des sommes dues par l'occupant dont la CCI ARTOIS pourrait être rendue responsable.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêt au profit de l'occupant et sera restituée dans les trois mois suivants le départ de l'occupant.

Article 24 - Clause résolutoire

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de remboursements de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions de la présente convention d'occupation, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter restée sans effet, et contenant déclaration par la CCI ARTOIS de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, la présente convention sera résiliée de plein droit si bon semble à la CCI ARTOIS sans qu'il soit besoin de former une demande en justice. Et dans le cas où l'occupant se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal administratif de LILLE et exécutoire par provision, nonobstant appel.

L'occupant s'engage à rembourser à l'euro près tous les frais judiciaires et accessoires (avocats, huissiers, frais de justice – art. 700 npc, publications…) exposés par la CCI ARTOIS pour le respect des présentes.

Article 25 - Frais

Tous les frais, droits et honoraires de rédaction, des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés et acquittés par l'occupant qui s'y oblige.

Article 26 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, l'occupant fait élection de domicile dans les lieux loués.

Article 27 - Droit réel

Les présentes n'accordent aucun droit réel au bénéficiaire sur leur objet.

Fait en 2 exemplaire(s)
A Béthune, le 2 mai 2017

Le Président,
CCI ARTOIS

Jean-Marc DEVISE

Sur délégation de M. Philippe HOURDAIN
(en date du 13/12/2016)

L'Occupant,
RECUPBAT

lu et approuvé

Jeroen VAN DER WERFF