

**CONTRAT DE SOUS-LOCATION
De Locaux à usage d'activités tertiaires**

**BORDEAUX 81/83 rue Lucien Faure, 102/106/109/113/116 quai Lawton - Bâtiment G8,
îlot P8b du programme d'Aménagement d'Ensemble des BASSINS A FLOT**

ENTRE :

[Faint, illegible text]

E

[Faint, illegible text]

Partie ci-après dénommée l'« **OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** »

D'une Part,

ET :

Représentée

[Faint, illegible text]

Partie ci-après dénommée le « **SOUS-LOCATAIRE** »

D'autre Part,

Ci-après dénommées séparément une « **Partie** » et ensemble les « **Parties** »,

EXPOSE

1. Par acte en date du 29 juin 2017, la Société EIFFAGE IMMOBILIER SUD OUEST a conclu avec le GRAND PORT MARITIME DE BORDEAUX (**GPMB**) une convention d'occupation temporaire du domaine public portuaire d'une durée de 59 ans à compter du 1^{er} juillet 2017 constitutive de droit réel en application des articles L-2122-6 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques pour la réalisation sur l'îlot P8a du Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) des Bassins à Flot à Bordeaux, d'un Immeuble multifonctionnel ci-après l'« **Immeuble** » (dont le nom commercial est G8) sis 81, rue Lucien Faure – 106, 113 et 116 quai Lawton à Bordeaux (33000) qui comporte des locaux à usage de bureaux, commerces, restauration et parking, ladite convention étant jointe en Annexe 1.

La convention d'occupation temporaire du domaine public précise notamment que :

- L'autorisation est consentie à titre précaire et révocable en raison de l'appartenance des lieux au domaine public et peut être retirée pour un motif d'intérêt général ;
 - L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC peut être autorisé par voie d'agrément à sous-louer l'usage d'une partie de l'Immeuble concernés par ladite convention.
2. Par acte authentique en date du 28 juillet 2017, l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC a acquis l'Immeuble, en l'état futur d'achèvement, de la Société **...**, et la convention d'occupation temporaire du domaine public portuaire lui a été transférée.
 3. C'est dans ce cadre que l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC et le SOUS-LOCATAIRE se sont rapprochés et sont convenus, sous conditions suspensives plus amplement détaillées ci-dessous, de la sous-location de certains locaux à usage de commerces compris dans l'Immeuble et désignés ci-dessous ; étant précisé qu'en l'état de la réglementation actuelle, les dispositions des articles 1719 et suivants du Code civil réglementant les baux et les articles L.145-1 et suivants du Code de commerce réglementant les baux commerciaux ne trouvent pas à s'appliquer aux présentes et aux sous-conventions à intervenir entre l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC et le SOUS-LOCATAIRE, celles-ci ne pouvant avoir la nature juridique de baux, *a fortiori* commerciaux.

En particulier, l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC, comme le SOUS-LOCATAIRE, ne pourront pas revendiquer les dispositions du statut des baux commerciaux, et en particulier un droit à renouvellement ou un droit au maintien dans les lieux à l'expiration de la Convention.

Cet engagement est une condition essentielle et déterminante sans laquelle l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC n'aurait pas consenti cette convention de sous-location.

4. La construction de l'Immeuble a été réalisée par la société EIFFAGE IMMOBILIER SUD-OUEST et livrée hors d'eau et hors d'air le 21 mars 2019.
5. Le 3 décembre 2018, la société **...** a signé une convention avec l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC portant sur les locaux sis 114 rue Lucien Faure - 33000 BORDEAUX – Bâtiment G8 – Lot n° RDC R01, l'activité autorisée étant « *commerce à usage de brasserie traditionnelle française à consommer sur place sous enseigne* » à l'exclusion de toute autre utilisation ».

6. Le 3 décembre 2018, la société _____ a signé une convention avec l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC portant sur les locaux sis 114 rue Lucien Faure 33000 BORDEAUX – Bâtiment G8 – Lot n° RDC R03, l'activité autorisée étant « *commerce à usage de pizzeria à consommer sur place ou à emporter sous l'enseigne* », à l'exclusion de toute autre utilisation. »
7. Le 6 juin 2023, la société _____ susvisées a informé l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC et le GRAND PORT AUTONOME de son projet de fusion simplifiée entre ces deux sociétés.
8. La société _____ a informé l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC de la réalisation de divers travaux dans les locaux donnés en location situés dans le Bâtiment G8. Ces travaux ont été réalisés, les documents concernant leur finalisation et la mise en exploitation des locaux ont été dûment transmis par la société _____ à l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC.
9. Par courrier en date du 24 octobre 2023, l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC a sollicité l'agrément du GRAND PORT AUTONOME de BORDEAUX pour la Sous-occupation projetée par la Société _____ sur les lots 1 et 3 pour des surfaces respectives de 381 m2 et 265 m2 dans l'immeuble G8 pour une activité de restauration. Par courrier en date du 9 novembre 2023, le GRAND PORT AUTONOME DE BORDEAUX a indiqué ne pas avoir d'objection à cette demande (**Annexe 6**).
10. Aux termes de deux procès-verbaux d'assemblée générale extraordinaire du 30 janvier 2024, déposé au greffe du Tribunal de commerce de Bordeaux, la société _____ respectivement en qualité d'une part d'associé unique de la société _____, d'autre part, en qualité d'associé unique de la société _____, a accepté le principe du projet de fusion de la société _____ par la société _____ par voie d'absorption de la seconde par la première, sous le régime de l'article L.236-11 du code de commerce. Selon procès-verbal en date du 8 avril 2024, l'Associé Unique a approuvé l'apport-fusion susmentionnée.
11. En conséquence de quoi, les Parties se sont rapprochées afin de résilier par actes séparés les deux conventions précédemment signées le 3 décembre 2018 et ont signé la présente Convention de Sous-occupation du domaine public.

IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Par les présentes, L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC s'engage à sous-louer au SOUS-LOCATAIRE (ci-après le « **Contrat** »), les locaux ci-dessous désignés, dans les conditions ci-après et sous réserve, notamment, de la réalisation des conditions particulières listées à l'article 28 du Contrat.

Les présentes sont constituées de deux sections : la première intitulée « CONDITIONS GENERALES » et la seconde « CONDITIONS PARTICULIERES ».

Dans l'hypothèse d'une divergence entre les stipulations des Conditions Générales et celles des Conditions Particulières, les stipulations des Conditions Particulières prévaudront.

CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - DEFINITIONS

Au sens du Contrat, les termes ci-dessous sont définis comme suit :

1-1. Les « **Activités Autorisées** » limitativement précisées au Contrat recouvrent l'activité qu'exercera le SOUS-LOCATAIRE dans les Locaux Sous-Loués.

1-2. Les « **Locaux** » ou « **Locaux Sous-Loués** » désignent les locaux faisant l'objet du Contrat et décrits à l'article 28.1 des conditions particulières

1-3. Le « **SOUS-LOCATAIRE** » se définit comme la personne physique ou morale qui a conclu avec l'« **OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC** » le Contrat, ou toute personne qui s'y substituerait en application des stipulations de l'article 28 du Contrat.

1-4. Le « **Descriptif des Travaux du SOUS LOCATAIRE** » désigne le descriptif des travaux du SOUS-LOCATAIRE restant à sa charge.

ARTICLE 2 - OBJET

Le Contrat a pour objet de fixer l'ensemble des principes et des modalités de mise à disposition des 638,30 m² environ de surface utile brute locative que composent les Locaux au profit du SOUS-LOCATAIRE.

En conséquence, et par les présentes, à titre principal, l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC donne en sous-occupation dans le cadre du Contrat au SOUS-LOCATAIRE, les Locaux dépendant de l'Immeuble.

La convention d'occupation temporaire (COT) dont bénéficie l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC, « convention chapeau » du présent Contrat, lui a été délivrée en application du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P).

Toute clause du présent Contrat qui ne se limiterait pas au cadre de la COT précitée sera réputée nulle et non écrite.

Une copie de la COT demeure en **Annexe 1** aux présentes.

ARTICLE 3 – CADRE JURIDIQUE

Conformément aux dispositions des articles L 2122-6 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, il est expressément convenu que seul le titulaire des droits au titre de la convention d'occupation temporaire du domaine public disposera d'un droit réel sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier, dénommés ci-après "**constructions**" qu'il réalisera sur les Locaux Sous-loués et non le SOUS-LOCATAIRE.

3-1. Domanialité publique

Les Locaux Sous-Loués nécessaires à l'exploitation de l'activité autorisée font partie du domaine public dépendant du GPMB.

En conséquence, la présente autorisation d'occupation des Locaux Sous-Loués n'est accordée qu'à titre précaire et révocable, le GPMB ayant la possibilité, conformément à la convention d'occupation temporaire du domaine public visée ci-avant, de la résilier à tout moment pour un motif d'intérêt général.

Elle échappe aux règles de droit commun en matière de location de locaux et emplacements extérieurs.

En particulier, étant donné le caractère de domanialité publique des lieux, les lois spéciales sur les loyers, et notamment les articles L.145-1 et suivants du Code de commerce sur la propriété commerciale, sont inapplicables en l'espèce.

Le GPMB dispose de la faculté unilatérale de modifier le contrat le liant avec L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC comme cela est précisé ci-après.

3-2. Observation des lois et règlements

Le SOUS-LOCATAIRE est tenu de se conformer aux lois et règlements en vigueur ainsi que leurs évolutions successives, notamment celles concernant :

- la police et la sécurité du Port,
- les dispositions du code de l'urbanisme,
- les dispositions du code de la construction et de l'habitation,
- les dispositions relatives à la protection de l'environnement, notamment aux installations classées)
- la réglementation du tabagisme.

Il doit également se conformer aux lois et règlements ayant trait aux mesures de sécurité à respecter dans les établissements ouverts au public, le cas échéant.

Le SOUS-LOCATAIRE s'oblige à ses frais, risques et périls, à remplir les formalités administratives ou de police en qualité d'occupant des Locaux Sous-Loués, L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC étant automatiquement dégagé de toute obligation éventuelle de garantie à raison du refus de ces autorisations ou des conditions auxquelles elles sont subordonnées.

3-3. Faculté de substitution de l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC

Le SOUS-LOCATAIRE reconnaît expressément être informé que l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC pourra se faire substituer dans le bénéfice de la convention d'occupation temporaire du domaine public, après accord du GPMB, par toute personne physique ou morale de son choix, étant précisé que dans tous les cas, cette substitution ne pourra pas avoir pour effet de remettre en cause l'un quelconque des droits dont il bénéficie aux termes du présent Contrat.

L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC s'engage à informer le SOUS-LOCATAIRE, par lettre recommandée avec accusé de réception, de l'identité de la personne qui le substitue aux termes de la convention d'occupation temporaire du domaine public.

ARTICLE 4 - CARACTERE PERSONNEL DE L'AUTORISATION : INCESSIBILITE DES DROITS

Le SOUS-LOCATAIRE prend l'engagement d'exploiter personnellement les Locaux pendant la durée du Contrat.

En conséquence, il ne pourra ni sous-louer, ni procéder à aucune cession de son titre d'occupation, hors les cas évoqués limitativement ci-après.

Néanmoins, en cas de changement autorisé de sous-occupant, le SOUS-LOCATAIRE devra, après avoir purgé le droit de préférence de l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC dans les conditions ci-après, soumettre son successeur à l'agrément du GPMB (ci-après la « **Demande d'agrément** »).

Il devra lui notifier sa Demande d'agrément par lettre recommandée avec accusé de réception, en précisant :

1° Les noms, prénoms, profession, nationalité et domicile du cessionnaire s'il s'agit d'une personne physique ; la nature, dénomination, siège social et objet de la personne morale ainsi que les noms, prénoms, qualité du mandataire social, si le cessionnaire est une personne morale ;

2° Les justifications de la capacité technique et financière du cessionnaire à respecter les conditions auxquelles le titre d'occupation du domaine public est conféré.

Grand Port Maritime de Bordeaux
152 quai de Bacalan
CS 41320
33082 BORDEAUX CEDEX

En tout état de cause, le SOUS-LOCATAIRE cédant ou apporteur sera garant et co-débiteur solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires ou bénéficiaires successifs du paiement des redevances, indemnités d'occupation et accessoires et, plus généralement de l'exécution des clauses et conditions du Contrat, pendant une durée de 3 ans à compter de la cession.

De même, tout cessionnaire ou bénéficiaire sera de plein droit garant et codébiteur solidairement avec le cédant ou l'apporteur du paiement de toute somme due à l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC en vertu du présent Contrat ainsi que de l'exécution de toutes les clauses et conditions de celui-ci.

Par ailleurs, en cas de sous-location autorisée par l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC et le GPMB, le SOUS-LOCATAIRE demeurera seul débiteur de la totalité des redevances, charges, taxes et accessoires et restera tenu de toutes les obligations à sa charge en vertu du Contrat, de sorte que l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC n'ait à connaître que le SOUS-LOCATAIRE pour la totalité des Locaux sous-loués, l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC n'entendant, en aucun cas, avoir un lien de droit avec les sous-locataires éventuels qui ne pourront se prévaloir d'aucun droit direct.

S'il est autorisé par l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC et le GPMB, en aucun cas le sous-contrat ne pourra être consenti pour une durée supérieure à celle restant à courir du Contrat. Le sous-contrat ne pourra pas davantage être conclu moyennant une redevance proportionnellement inférieure ou supérieure à celui du Contrat et les charges et conditions générales du sous-contrat devront être compatibles avec celles stipulées au Contrat.

ARTICLE 5 – CESSION DE L'ENSEMBLE DES ELEMENTS CONSTITUANT L'ACTIVITE EXPLOITEE – DROIT DE PREFERENCE

En cas de cession de l'ensemble des éléments constituant l'activité exploitée dans les Locaux, l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC bénéficie, pendant toute la durée du Contrat et de ses prorogations, d'un droit de préférence à égalité de conditions, dont il pourra user pour lui-même ou pour toute autre personne qu'il se substituerait et qui recevrait l'agrément du GPMB (ci-après le « **Droit De Préférence** »).

Ce droit sera opposable aux sous-occupants successifs.

Pour permettre à l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC de faire jouer son Droit De Préférence, le SOUS-LOCATAIRE devra l'informer au moins deux mois à l'avance et par lettre recommandée avec accusé de réception, de son intention de céder les éléments constituant son activité.

La notification faite par le SOUS-LOCATAIRE devra comporter, sous peine de nullité :

- ◆ tous renseignements concernant la personnalité et les activités antérieures du cessionnaire envisagé et notamment ses nom, qualité et références bancaires, ainsi que les justifications de son expérience dans l'activité à exploiter.
- ◆ les conditions essentielles de la cession envisagée :
 - projet intégral de l'acte de cession (le cas échéant),
 - lieu et jour de la cession,
 - date de prise d'effet,
 - prix,
 - modalités de paiement,
 - clauses particulières (stock, matériel, personnel...).

Néanmoins, s'il est intervenu entre les Parties des accords de force obligatoire, même souscrits sous la condition suspensive du respect du Droit De Préférence et de l'agrément du GPMB et des formalités de concours, la notification devra obligatoirement comporter la dénonciation de l'intégralité dudit acte.

L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC devra informer le SOUS-LOCATAIRE, dans un délai de deux mois à compter de la notification et dans les mêmes formes, de sa décision d'user ou non de son droit de préférence. A défaut l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC sera réputé avoir renoncé au bénéfice de ce droit.

En cas de mise en œuvre du Droit De Préférence, la cession devra être régularisée sous un (1) mois.

L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC sera appelé à concourir à tout acte de cession et une copie lui sera remise, aux frais du SOUS-LOCATAIRE, dans le mois de la signature, l'absence de l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC ne pouvant justifier à elle seule l'inopposabilité de l'acte de cession.

Le strict respect par le SOUS-LOCATAIRE de la procédure prévue au présent article est stipulé à peine d'inopposabilité à l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC de la cession.

Les conditions de forme ci-dessus et notamment les dispositions relatives au Droit De Préférence s'appliqueront à toutes les cessions quelles qu'en soient la forme et les modalités ;

cession onéreuse ou gratuite, cession ou apport du commerce exploité, cession amiable ou par adjudication.

Dans cette dernière hypothèse, le SOUS-LOCATAIRE devra, pour permettre à L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC d'exercer son Droit De Préférence, notifier le résultat de l'adjudication, donnant toutes précisions utiles en ce qui concerne le nom et l'adresse des personnes physiques ou morales déclarées adjudicataires sous la condition suspensive du non-exercice du Droit De Préférence et de l'agrément par le GPMB de l'adjudicataire et des conditions de l'adjudication en ce qui concerne plus spécialement les éléments directs ou indirects du prix.

Il est enfin précisé que le présent Droit De Préférence s'exercera uniquement en cas de cession portant sur la totalité des activités exercées par le SOUS-LOCATAIRE dans les Locaux Sous Loués.

ARTICLE 6 - ACTIVITES AUTORISEES

6-1. Les Locaux Sous-Loués doivent être utilisés exclusivement, pour l'exercice des activités précisées dans les conditions particulières visées à l'**article 28** ci-après, à l'exclusion de toute autre.

Par conséquent, toute modification de la destination et/ou de l'usage des Locaux Sous-Loués ou tout changement d'enseigne doivent être soumis à l'accord écrit préalable de l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC et à l'accord écrit préalable du GPMB qui sera sollicité par l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC.

Le SOUS-LOCATAIRE s'engage à n'effectuer, dans les Locaux Sous-Loués ou leurs dépendances, sauf autorisation préalable et écrite de l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC, aucune opération qui n'entrerait pas dans le cadre normal de son exploitation.

6-2. Les activités autorisées ne devront donner lieu à aucune contravention ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit et notamment du GPMB et des autres occupants le cas échéant. Le SOUS-LOCATAIRE fera en conséquence son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits à l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC ou au GPMB à ce sujet, de manière que ces derniers ne soient jamais inquiétés et soient garantis de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

6-3. L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC se réserve le droit de sous-louer d'autres locaux de l'Immeuble à qui que ce soit, et même pour des activités concurrentes à celles du SOUS-LOCATAIRE, lequel ne peut réclamer aucune exclusivité.

6-4. Le SOUS-LOCATAIRE doit se conformer aux règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la Police, l'inspection du Travail, la Protection Civile, de façon à ce que le GPMB et L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC ne soient jamais inquiétés, ni recherchés.

6-5. Le SOUS-LOCATAIRE ne doit utiliser aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des Locaux Sous-Loués, ni également aucun appareil électrique ou autre perturbateur des auditions radiotéléphoniques ou de télévision, sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tous troubles pour le voisinage. Il ne doit utiliser aucun appareil de chauffage à combustion lente.

6-6. Le SOUS-LOCATAIRE s'engage à ne faire passer les fournisseurs, livreurs et ouvriers que par les accès spécialement affectés à cet effet suivant l'organisation générale du site.

6-7. Le SOUS-LOCATAIRE ne doit charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter étant ici précisé que ladite charge maximum est indiquée sur le descriptif technique sommaire indice D en date du 19 juillet 2017 joint en Annexe 2, et en cas de doute, il doit s'assurer de ce poids auprès de l'architecte de l'immeuble.

6-8. Le SOUS-LOCATAIRE ne peut installer dans les Locaux Sous-Loués aucun moteur ou machine autre que celles nécessaires à son activité et à la destination des lieux sans autorisation préalable, en veillant à ce qu'il soit muni de dispositifs nécessaires pour éviter tous troubles aux voisins, et à faire supprimer sans délai ceux qui seraient installés après autorisation si leur fonctionnement, malgré les précautions prises, motivait des réclamations justifiées des autres occupants de l'Immeuble, du GPMB, ou des immeubles voisins.

6-9. Le SOUS-LOCATAIRE doit s'abstenir de toutes activités bruyantes, dangereuses, incommodes ou insalubres, et prendre toute mesure utile pour empêcher toutes odeurs désagréables ; il doit s'abstenir de jeter ou de laisser jeter des produits corrosifs, gras et susceptibles de fermentation dans les égouts et canalisations, et ne rien faire ou laisser faire d'une manière générale qui puisse boucher lesdites canalisations.

6-10. Le SOUS-LOCATAIRE doit continuer également, à compter de la prise d'effet du présent Contrat, les abonnements à l'eau, à l'électricité et au réseau de chaleur et de froid réalisé et géré par la société « ENERGIES DES BASSINS » qui ont pu être contractés par l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC relativement aux Locaux Sous-Loués, d'en payer régulièrement les primes et cotisations à leurs échéances, de façon à ce que l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC ne soit pas inquiété à ce sujet et de supporter à sa charge toutes les réparations qui deviendraient nécessaires aux compteurs, aux canalisations ainsi qu'à tous les robinets.

Il ne peut demander aucune indemnité ou réduction de la Redevance pour le cas où des arrêts d'eau, d'électricité, de fourniture de chaleur et/ou de froid seraient effectués par les compagnies ou pour tout autre cas de force majeure.

6-11. Le SOUS-LOCATAIRE doit veiller à la bonne tenue de son personnel afin qu'il ne trouble en aucun cas les autres occupants de l'Immeuble par sa conduite bruyante dans les Locaux Sous-Loués, couloirs, vestibules, escaliers et lieux communs.

ARTICLE 7 - GARNISSEMENT ET EXPLOITATION DE L'ACTIVITE

7-1. Garnissement

Pendant toute la durée du Contrat, le SOUS-LOCATAIRE prend l'engagement de tenir les Locaux Sous-Loués constamment garnis de meubles, effets mobiliers, matériels en qualité et en valeur suffisante pour répondre à tout moment du paiement de la Redevance et accessoires, ainsi que de l'exécution des clauses et charges du présent Contrat.

Le SOUS-LOCATAIRE est responsable de la garde et de la conservation de ces mobiliers et matériels, ainsi que de tout autre objet, mobilier, marchandise... placé dans les Locaux Sous-Loués par lui ou par des tiers pour son compte et avec son accord.

7-2. Maintien en l'état d'utilisation

Le SOUS-LOCATAIRE prend l'engagement de maintenir en état permanent d'utilisation effective les Locaux Sous-Loués, sauf pendant les périodes de vacances scolaires pour les établissements d'enseignement.

ARTICLE 8 - DUREE

Sauf l'effet d'une cession anticipée telle que prévue à l'article 21, la présente sous-location est consentie pour une durée de dix ans qui a commencé à courir rétroactivement le 1^{er} juillet 2024.

Le SOUS-LOCATAIRE aura la faculté de mettre fin au Contrat au terme de chaque période triennale du Contrat, soit pour le 30 juin 2027, 30 juin 2030, 30 juin 2033 et le 30 juin 2034 et sans indemnité pour l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC pour autant qu'il ait fait connaître à l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC son intention d'y mettre fin six (6) mois à l'avance et par exploit d'huissier.

Au terme du Contrat, soit le 30 juin 2034 et à défaut de volonté contraire manifestée par l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC ou le SOUS-LOCATAIRE, le présent Contrat se poursuivra par tacite reconduction aux mêmes termes et conditions pour des périodes successives de trois (3) années, sans qu'il ne puisse excéder la durée de la convention d'occupation temporaire du domaine public, le SOUS-LOCATAIRE et l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC ayant la possibilité chacun d'y mettre fin pour le terme de chaque période triennale sous réserve d'en informer l'autre partie au moins six (6) mois à l'avance et par exploit d'huissier.

ARTICLE 9 - DESIGNATION

9-1. Les Locaux Sous-Loués sont désignés et définis en surface aux conditions particulières visées à l'article 28.

9-2. Un état des lieux d'entrée dans les Locaux sera établi contradictoirement entre l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC, ou son représentant, et le SOUS-LOCATAIRE. Il pourra être effectué par huissier de justice. Dans tous les cas, son coût sera aux frais partagés entre les Parties.

ARTICLE 10 - TRAVAUX DU GRAND PORT MARITIME DE BORDEAUX OU AUTORISES PAR LUI

Le SOUS-LOCATAIRE est tenu de supporter à toute époque :

- a) dans le Périmètre des Locaux Sous-Loués : tous travaux de réparation que le GPMB ou la collectivité qui exploitera les quais des abords ou L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC ont autorisé, ou qu'ils pourraient exécuter pour se conformer à ses obligations dans le cadre des présentes, sans aucune indemnité ni réduction de Redevance ou de modifications des stipulations du Contrat, sauf si ces travaux engendraient l'impossibilité d'occuper les Locaux Sous-Loués ou d'en avoir une jouissance conforme à leur destination.

L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC fera toute diligence auprès du GPMB pour limiter les éventuelles perturbations préjudiciables à l'occupation des Locaux Sous-Loués par le SOUS-LOCATAIRE.

L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC notifiera par écrit au SOUS-LOCATAIRE un calendrier d'intervention et toute modification dudit calendrier avec un préavis minimal de cinq (5) jours ouvrés (sauf urgence) ;

- b) dans et aux abords des quais, quelles qu'en soient la nature et l'importance, tous travaux d'entretien ou de réparation, dont l'exécution a été autorisée par le GPMB ou par la collectivité qui exploitera les quais ou qu'ils pourront eux-mêmes exécuter.

Sauf cas d'urgence, l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC préviendra le SOUS-LOCATAIRE au moins 45 jours à l'avance.

Le SOUS-LOCATAIRE ne peut prétendre à une quelconque indemnisation du GPMB ou de l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC, pour l'éventuel préjudice de quelque nature que ce soit occasionné par lesdits travaux réalisés.

Le SOUS-LOCATAIRE est tenu de laisser traverser les Locaux Sous-Loués par toutes canalisations ou gaines nécessaires.

ARTICLE 11 – ENTRETIEN - REPARATIONS

11-1. Le SOUS-LOCATAIRE prend les engagements suivants :

- Tenir les Locaux Sous-Loués pendant toute la durée du Contrat en bon état d'entretien, de propreté et d'effectuer toutes les réparations qui pourraient être nécessaires, c'est à dire tous travaux y compris ceux relevant de l'article 605, 1719 (alinéas 2 et 4) et 1720 du Code Civil, à l'exception des travaux relevant des grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil, particulièrement ceux permettant le maintien de l'étanchéité à l'eau et l'air de l'Immeuble, ainsi que les travaux ayant pour objet de mettre en conformité avec la réglementation applicable et obligatoire les Locaux Sous-Loués, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil.

- Maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, sécurité et propreté l'ensemble des Locaux Sous-Loués, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, tous les accessoires.

Le SOUS-LOCATAIRE devra notamment :

- entretenir constamment en bon état les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux, les installations électriques, les portes, les fenêtres, ferrures, serrures et crémones,
- prendre toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux,
- assurer par ses propres moyens et à ses frais tous les dégorgements des canalisations d'évacuation desservant les Locaux Sous-Loués,
- prendre toute mesure afin d'assurer le stockage et l'enlèvement des déchets et détrit.

11-2. Avec un délai de prévenance minimum de 72 heures, laisser pénétrer pendant les heures d'ouverture au public, sauf cas de force majeure, les agents du GPMB ou de l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC dans les Locaux Sous-Loués pour constater notamment l'état d'entretien, les mesures prises pour la prévention des incendies et le bon état des appareils d'extinction incendie qu'il a installé à ses frais, tant en application de la réglementation en vigueur qu'à la demande du GPMB.

11-3. Acquitter ses contributions personnelles, contributions mobilières, taxes CET et CVAE qui lui sont propres et généralement tous impôts, contributions et taxes y compris la taxe foncière auxquels le SOUS-LOCATAIRE est ou sera assujéti personnellement et dont l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC pourrait être responsable pour lui à un titre quelconque.

Il devra justifier de leur paiement à l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC à tout moment et particulièrement à l'expiration de la durée du Contrat avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériels et marchandises.

ARTICLE 12 - TRAVAUX

Le SOUS-LOCATAIRE prend les engagements suivants :

12-1. Ne faire dans les Locaux Sous-Loués aucun changement de distribution autre que des changements d'aménagement et cloison, aucune démolition, aucun percement de murs ou de voûtes, aucune construction, installation ou aménagement, autres que ceux effectués lors de l'entrée en jouissance dans les Locaux Sous-Loués, sans l'autorisation expresse et par écrit de l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC.

Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux pourraient être exécutés sous la surveillance de l'architecte de l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC, s'il le demande et si les travaux le justifient, et aux frais du SOUS-LOCATAIRE y compris les honoraires de l'architecte.

En conséquence, le SOUS-LOCATAIRE s'oblige à communiquer à l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC les plans et les descriptifs relatifs à la construction et à l'aménagement des Locaux Sous-Loués avant tout commencement d'exécution desdits travaux.

12-2. Dispositions applicables à tous les travaux

Pour tous travaux qu'il réalise, le SOUS-LOCATAIRE doit faire son affaire personnelle de toute autorisation à obtenir des administrations ou tiers concernant la construction et l'aménagement des Locaux Sous-Loués.

ARTICLE 13 - PLAQUES - ENSEIGNES - PUBLICITE

Le SOUS-LOCATAIRE ne pourra en aucun cas apposer d'enseignes, lumineuses ou non, sur la façade ou dans les parties communes de l'Immeuble sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite de l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC ou de son représentant. Il demeurera responsable des accidents que leur pose ou leur existence pourrait occasionner.

Le SOUS-LOCATAIRE doit obtenir cette autorisation écrite de la part de l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC préalablement au dépôt de sa demande d'autorisation de publicité. L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC ne pourra pas refuser cette autorisation sans juste motif.

Le SOUS-LOCATAIRE ne peut faire figurer à l'extérieur que les indications se rapportant à son activité dans les conditions prévues dans le cahier des prescriptions techniques et architecturales annexé au présent Contrat.

Le SOUS-LOCATAIRE est tenu de faire toutes déclarations fiscales nécessaires et de payer tous les droits et taxes auxquels qui seront la conséquence des éléments d'enseigne installés.

L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC se réserve le droit d'exiger la suppression de toute enseigne qui ne serait pas conforme à ces dispositions.

ARTICLE 14 - RESPONSABILITES

14-1. Tout accident ou dommage quelconque, provoqué par l'inobservation dûment établie à l'encontre du SOUS LOCATAIRE :

- des prescriptions légales ou réglementaires notamment, celles visées aux articles 3-2 et 6-4,
- des prescriptions relatives à la sécurité et au stationnement dans les emprises du GPMB et de la collectivité exploitant des abords des quais,
- de toute obligation contractuelle visée par les présentes,

entraînera la responsabilité du SOUS LOCATAIRE qui renonce, par suite, à tout recours contre l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC, et s'engage à le garantir de toute action qui pourrait être exercée contre lui.

14-2. Le SOUS-LOCATAIRE supporte seul, vis-à-vis de l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC, les conséquences pécuniaires des dommages de toute nature subis dans les Locaux Sous-Loués ou du fait des Locaux Sous-Loués par :

- les tiers, y compris ses fournisseurs,
- lui-même y compris en cas de privation de jouissance des Locaux Sous-Loués et même en cas d'impossibilité totale ou partielle d'exploiter lesdits Locaux Sous-Loués, ses propres biens et ceux dont il est détenteur à titre quelconque, y compris en cas de perte, vols, avaries ou effractions, sauf défaillance de l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC,
- ses préposés,

En conséquence, le SOUS-LOCATAIRE renonce à tout recours contre l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC et contre le GPMB, et s'engage à garantir ce dernier contre toute action ou réclamation exercée à son encontre, du fait des Locaux Sous-Loués, sauf défaillance de l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC.

Ces dispositions trouvent application pour les dommages pouvant survenir du fait ou à l'occasion de l'exécution du Contrat y compris pour ceux résultant des travaux de quelque nature que ce soit réalisés par le SOUS-LOCATAIRE.

14-3. La renonciation à recours du SOUS-LOCATAIRE contre l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC s'applique également, sauf défaillance de l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC :

- en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le SOUS-LOCATAIRE pourrait être victime dans les Locaux Sous-Loués ou dépendances de l'immeuble, l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC n'assumant notamment aucune obligation de surveillance,
- en cas d'irrégularité ou d'interruption dans le service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, ou de ventilation ou en cas d'arrêt du fonctionnement des ascenseurs,
- en cas de modification ou de suppression du gardiennage, ce service éventuel restant pour l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC une simple faculté,
- en cas de dégâts causés aux Locaux Sous-Loués et aux objets ou marchandises s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, le SOUS-LOCATAIRE devant s'assurer contre ces risques sans recours contre l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC,

- en cas d'agissements générateurs de responsabilités des autres occupants titrés de l'Immeuble, de leur personnel, fournisseurs.

14-4. Pour les désordres relevant de toutes les garanties construction, notamment la garantie de parfait achèvement, la garantie de bon fonctionnement et la garantie décennale, l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC exercera, en y associant le SOUS-LOCATAIRE, les réclamations et actions en garantie nécessaires.

14-5. Le SOUS-LOCATAIRE sera responsable sécurité des Locaux Sous-Loués, et à ce titre, le SOUS-LOCATAIRE aura notamment l'obligation de respecter les réglementations relatives à la sécurité incendie et à la sécurité des personnes, et devra faire tout ce qui est utile ou nécessaire.

ARTICLE 15 - ASSURANCES

15-1. Assurance des risques de construction

Le SOUS-LOCATAIRE est tenu de souscrire tant pour son compte que pour le compte et dans l'intérêt de l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC qui aura ainsi la qualité d'assuré et notamment à raison de ses éventuels travaux qu'il réaliserait aux conditions visées à l'article 12 :

- une police d'assurance de "Dommages Ouvrages" pour les ouvrages, constructions et installations réalisés par lui, entrant dans le champ d'application des dispositions de l'article L 242-1 du Code des Assurances, cette police étant destinée à garantir les désordres de nature décennale que l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC l'aurait autorisé à réaliser,
- une police de "Responsabilité Constructeur Non Réalisateur" en application de l'article L 241-2 du Code des Assurances afin de garantir le paiement des travaux de réparation des ouvrages, constructions et installations réalisés par le SOUS-LOCATAIRE, lorsque sa responsabilité peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code Civil,
- une police " Responsabilité Civile " destinée à couvrir les dommages occasionnés aux tiers et dont il serait responsable, y compris à l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC, et au GPMB, du fait ou à l'occasion de la réalisation par le SOUS-LOCATAIRE de travaux de quelque nature que ce soit sur les Locaux Sous-Loués mis à disposition ; cette police doit reproduire les clauses de renonciation à recours, de garantie et d'indemnisation prévues à **l'article 14** ci-dessus, l'assureur du SOUS-LOCATAIRE devant déclarer expressément se substituer à son assuré pour l'exécution de ces clauses particulières.

Le SOUS-LOCATAIRE devra également souscrire une police « Tous Risques Chantier » garantissant les dommages de toute nature pouvant atteindre, au cours du chantier, les ouvrages, constructions et installations qu'il réalise dans le cadre de **l'article 12** ci-dessus et du cahier des charges des travaux précités.

15-2. Assurance des risques d'exploitation

15-2.1 - Le SOUS-LOCATAIRE est tenu de souscrire une police d'assurance de « Responsabilité civile » destinée à garantir les risques mis à sa charge à **l'article 14** ci-dessus.

Cette police doit comporter les clauses de renonciation à recours, de garantie et d'indemnisation prévues à l'**article 14** précité.

15-2.2 - a) L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC déclare qu'il sera titulaire au plus tard à la mise à disposition des Locaux Sous-Loués d'une police d'assurance de dommages et de responsabilité civile immeuble le garantissant contre l'incendie, l'explosion, les dégâts des eaux, le recours des voisins et des tiers et tout autre risque généralement assuré.

Cette police comportera une clause de renonciation à tout recours de l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC et de ses assureurs, contre le GPMB contre le SOUS-LOCATAIRE et les assureurs de ces derniers. L'assurance de dommages sera souscrite pour la valeur de remplacement à neuf de l'immeuble ainsi que tous manques à gagner consécutifs aux dommages directs, résultant d'une perte totale ou partielle de la Redevance pendant une période maximum d'une année.

b) Le SOUS-LOCATAIRE s'engage à rembourser à l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC la quote-part de prime afférente à l'assurance ainsi payée par ce dernier et relative aux Locaux Sous-Loués.

c) Le SOUS-LOCATAIRE s'engage à rembourser à l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC toute augmentation de prime d'assurance de l'immeuble, dûment justifiée, pouvant résulter de l'aménagement des Locaux Sous-Loués et/ou de son activité ainsi que de toutes modifications qui y seront apportées ultérieurement.

15-2.3 - Le SOUS-LOCATAIRE s'engage à assurer et maintenir assurés auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les courts-circuits, l'explosion et plus généralement contre tout autre risque généralement assuré, pendant toute la durée du Contrat, ses biens propres ainsi que les aménagements qu'il aura pu y apporter, les objets mobiliers, matériels et marchandises les garnissant, ainsi que le recours des voisins.

Il souscrira une garantie bris de glace à compter de la date de mise à disposition des Locaux Sous-Loués.

La police doit être assortie d'une clause de renonciation de son assureur à exercer tout recours contre l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC et son assureur, et le GPMB, leurs agents et leurs assureurs respectifs sauf faute grave de l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC.

15-2.4 - Obligations du SOUS-LOCATAIRE en cas de sinistre

15-2.4-1. Déclaration de sinistre

Le SOUS-LOCATAIRE doit :

- aviser l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC dans les 24 heures de la survenance, de tout sinistre subi ou causé dans les Locaux Sous-Loués,
- faire dans les conditions et délais prévus par chaque police d'assurance, toutes les déclarations aux compagnies d'assurance,
- effectuer toutes démarches ; accomplir toutes formalités ; provoquer toutes expertises, y assister,
- en cas de difficultés, exercer à ses frais toutes poursuites, contraintes et diligences.

Le SOUS-LOCATAIRE doit régulièrement informer l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC de toutes ses démarches et du suivi du règlement du sinistre.

Tous les droits, frais et honoraires quelconques, y compris les honoraires d'avocats, qui pourraient rester dus à raison de l'accomplissement des obligations mentionnées ci-dessus, sont à la charge du SOUS-LOCATAIRE.

15-2.4-2. Destruction des Locaux-Sous-Loués

Le présent Contrat sera résilié de plein droit sans indemnité si les Locaux Sous-Loués venaient à être détruits en totalité par l'incendie, l'inondation ou par suite de faits de guerre, guerre civile, émeute ou cas fortuit indépendant de la volonté de l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC ou tout autre événement rendant les Locaux Sous-Loués inexploitablement en totalité.

Par dérogation à l'article 1722 du Code civil, en cas de destruction partielle due aux mêmes causes rendant inutilisable partie des Locaux Sous-Loués pendant une période n'excédant pas 6 mois suivant la remise par l'expert d'assurance de l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC de son rapport, l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC et le SOUS-LOCATAIRE auront chacun le droit d'opter entre la poursuite du Contrat ou sa résiliation sans indemnité de part et d'autre. En cas de poursuite du Contrat, le SOUS-LOCATAIRE pourra exiger une réduction de la Redevance en fonction des surfaces détruites ou rendues inutilisables.

En cas de sinistre total ou partiel dû au fait d'un tiers, tous les droits et recours du SOUS-LOCATAIRE sont réservés contre ce tiers responsable : il ne saurait donc rien être réclamé à l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC.

15-3. Communication des polices d'assurance

Le SOUS-LOCATAIRE doit communiquer à l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC les polices qu'il est tenu de souscrire en application du présent article :

- avant le début des travaux s'agissant des garanties Tous Risques Chantier et Responsabilité civile, à la réception définitive des travaux, s'agissant des couvertures Dommages Ouvrage et Responsabilité Civile Constructeur Non réalisateur pour les risques visés à l'**article 15-1** ci-dessus
- dès la date de mise à disposition des Locaux et annuellement pour les polices visées à l'**article 15-2** ci-dessus ;

Il doit les maintenir en vigueur pendant toute la durée du présent Contrat et justifier du paiement des primes y afférent.

ARTICLE 16 - MODIFICATION - INDIVISIBILITE

16-1. Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès sous forme d'acte bilatéral ou d'échanges de lettres.

16-2. Cette modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit en raison de la passivité de l'une des Parties, soit en raison même de simples tolérances quelles qu'en soient la fréquence et la durée, les Parties restant toujours libres d'exiger à tout instant la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.

16-3. La sous-location est stipulée indivisible au bénéfice exclusif de l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC. En cas de co-SOUS-LOCATAIRES, l'obligation de ceux-ci sera réputée indivisible et solidaire.

ARTICLE 17 - REDEVANCE

17-1. Redevance de base

La présente sous-location est consentie et acceptée moyennant le paiement d'une redevance de base annuelle garantie, hors charges et hors taxes (ci-après la « **Redevance** »), fixée selon les modalités prévues à l'**article 28** ci-après.

17-2. Modalités de paiement

Le règlement de la Redevance annuelle de base sera effectué au domicile de l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC ou de son mandataire par trimestre et d'avance par parts égales aux dates ci-après : 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année.

Les règlements interviendront par virement bancaire du SOUS-LOCATAIRE sur le compte de l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC, dont le RIB lui a été remis à la signature des présentes.

17-3. Règlement des sommes dues

L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC remettra au SOUS-LOCATAIRE une facture de Redevance. Il ne sera pas accordé d'escompte en cas de règlement anticipé.

A défaut de règlement aux dates fixées à l'art. 17-2 ci-dessus, le montant des factures sera passible de plein droit, et sans aucune mise en demeure d'intérêts de retard calculés au taux de base des principales banques françaises majoré de 2,5 points (sans toutefois être inférieur à 1,5 fois le taux d'intérêt légal). Aucune remise ne sera consentie sur ces intérêts.

17-4. Taxe sur la valeur ajoutée

L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC ayant décidé d'opter pour l'assujettissement à la TVA en application de l'article 260-2 du CGI, la Redevance et tout accessoire s'entendent hors taxes sur la valeur ajoutée. Le SOUS-LOCATAIRE s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains de l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC, en sus desdites Redevances et accessoires, le montant de la TVA au taux en vigueur à chaque échéance ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution au taux également en vigueur au jour de chaque règlement.

17-5. Indexation

La Redevance de base déterminée comme il est dit ci-dessus à l'**article 17-1**, sera indexée de plein droit et sans aucune formalité ni demande le 1^{er} janvier suivant la Date de mise à disposition des Locaux Sous-Loués au SOUS-LOCATAIRE, puis par la suite tous les ans à même date en fonction des variations de l'indice des Loyers Commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, série France entière.

Pour la première année, l'indice de base sera le dernier indice connu à la date de prise d'effet du présent Contrat, et celui permettant l'indexation sera le dernier indice connu le 1^{er} janvier de l'année suivante.

Pour les années ultérieures, seront comparés l'indice retenu lors de la réévaluation précédente et l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Si l'indice choisi pour l'indexation annuelle cessait d'être publié, cette indexation serait faite en prenant pour base soit l'indice légal de remplacement, soit un nouvel indice choisi d'un commun accord entre les Parties. A défaut d'accord, les Parties s'engagent à s'en remettre à la décision de l'expert judiciaire désigné par ordonnance du Président du Tribunal Judiciaire sur requête de la Partie la plus diligente et à frais partagés par moitié entre les Parties.

Cette indexation conventionnelle de la Redevance constitue une condition essentielle et déterminante du présent Contrat, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

17-6. Charges, contributions, impôts, taxes et accessoires

Le SOUS-LOCATAIRE devra rembourser la quote-part des contributions, impôts, taxes, y compris la taxe foncière, charges et prestations afférents aux Locaux Sous-Loués, sous forme de provisions trimestrielles majorées de la TVA au taux en vigueur.

Une provision pour charges sera appelée au titre du trimestre en cours à la Date de mise à disposition (prorata temporis) ; elle sera réajustée annuellement en fonction des charges réelles.

Le décompte de régularisation des charges sera adressé au SOUS-LOCATAIRE dans les six mois de l'expiration de l'exercice, l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC devant fournir au SOUS LOCATAIRE toute pièce justificative.

A la clôture de chaque période annuelle, le montant des provisions facturées de l'année précédente sera régularisé en fonction du relevé établi par l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC ou son mandataire.

17-7. Le point de départ du paiement des Redevances et des charges, taxes, contribution impôts et accessoires définis ci-dessus, est fixé à compter de la Date de mise à disposition des Locaux Sous-Loués par l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC au SOUS-LOCATAIRE.

ARTICLE 18 - DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution du Contrat, le SOUS-LOCATAIRE s'engage à verser à l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC une somme correspondant à trois mois de Redevance annuelle de base hors taxes à titre de dépôt de garantie, telle qu'elle est précisée à l'article 28.

Ce dépôt de garantie sera réajusté à chaque modification de la Redevance afin de demeurer constamment égal à trois (3) mois de la Redevance hors taxes.

Cette somme restera entre les mains de l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC jusqu'à l'expiration du Contrat et jusqu'au règlement de toute somme pouvant être due au titre du Contrat, également à titre indemnitaire.

Dans le cas de résiliation du présent Contrat par suite d'inexécution de ses conditions pour une cause imputable au SOUS-LOCATAIRE, le dépôt de garantie restera acquis à l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC à titre de dommages et intérêts sans préjudice de tous autres, des Redevances échues ou à échoir, et de toutes autres sommes dues par le SOUS-LOCATAIRE.

Pendant le cours du Contrat, et notamment dans l'hypothèse d'une procédure collective, l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC aura le droit de prélever sans formalité sur le dépôt de garantie le montant des Redevances échues et de toutes sommes exigibles à un titre quelconque. Il pourra y imputer en priorité, par dérogation à l'article 1342-10 du Code civil et nonobstant toute imputation contraire par le SOUS-LOCATAIRE, le paiement des pénalités, intérêts et frais afférents aux sommes impayées, puis celui des arriérés les plus anciens de charges, taxes et accessoires d'abord, de Redevances ensuite, dus par le SOUS-LOCATAIRE. Dans tous les cas, le SOUS-LOCATAIRE sera tenu de compléter ou reconstituer à première demande, et sous quinze jours au plus tard, le dépôt de garantie pour le maintenir toujours égal à trois mois de Redevance hors taxes, à peine de résiliation du Contrat, et si bon semble à l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC.

La compensation étant, en tant que de besoin, expressément convenue, l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC exercera ainsi sur les sommes gagées à son profit toutes les prérogatives y attachées en conformité des articles 2333 et suivants du Code civil.

En cas de vente des Locaux Sous-Loués, le SOUS-LOCATAIRE accepte que le dépôt de garantie puisse être transmis au nouvel OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC et renonce d'ores et déjà à tout recours contre l'ancien OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC, reconnaissant que ledit transfert lui est opposable en application des dispositions de l'article 1340 du Code civil.

ARTICLE 19 - CLAUSE PENALE

A défaut de paiement d'une Redevance ou de toute somme due en vertu du présent Contrat, (y compris les charges et frais accessoires) à son échéance exacte et quinze (15) jours calendaires après l'envoi au SOUS-LOCATAIRE d'une lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, valant mise en demeure, une majoration limitée à 10 % des sommes dues sera appliquée de plein droit et ce indépendamment des intérêts de retard prévus ci-dessus et de tous dommages et intérêts, et du jeu de la clause résolutoire, tout mois commencé étant dû.

Tous les frais ou honoraires qu'aurait à régler l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC pour obtenir le paiement des Redevances ou de toutes autres sommes dues seront supportés par le SOUS-LOCATAIRE.

ARTICLE 20 – CLAUSE RESOLUTOIRE - RESILIATION

20-1. Clause résolutoire

A défaut de paiement intégral d'une seule Redevance ou de toute somme due en vertu du présent Contrat, y compris les charges et frais accessoires, à son échéance, ou en cas d'inexécution constatée d'une des clauses des conditions du présent engagement, et un (1) mois après une sommation de payer ou d'exécuter restée sans effet, la présente sous-location sera résiliée de plein droit si bon semble à l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, la Redevance ne pourra être considérée comme réglée qu'après son encaissement nonobstant la remise de la quittance, et la clause résolutoire pourra être acquise à L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC dans le cas où le chèque ne serait pas approvisionné.

Pour éviter tout retard dans le paiement des Redevances, charges et accessoires, le SOUS-LOCATAIRE s'engage à faire virer, sur le compte de L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC dont les coordonnées figurent également auxdites conditions particulières toutes les sommes qui seront dues au titre de la présente sous-location.

20-2. Résiliation pour les besoins portuaires ou pour motif d'intérêt général

Nonobstant la durée fixée par le Contrat, il est expressément convenu que le GPMB se réserve le droit de retirer à toute époque l'autorisation d'occupation temporaire consentie à l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC pour le cas où ce retrait s'imposerait pour les besoins du fonctionnement du PORT, ou tout motif d'intérêt général et qu'en conséquence il pourra être mis fin à la présente sous-location.

En pareille éventualité, trois mois au moins à l'avance avant la prise d'effet de la résiliation, et sur injonction du GPMB pour les besoins portuaires ou pour motif d'intérêt général, l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC sera contraint de résilier la présente sous-location, en avisant le SOUS-LOCATAIRE par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans ce cas, l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC s'engage à mettre en œuvre la clause figurant à l'article 14 de l'autorisation d'occupation temporaire dont il bénéficiera, et à solliciter l'application des dispositions de l'article L 2122-9 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, qui régit les indemnités pour cause de préjudice direct, matériel et certain. Il devra en informer le SOUS-LOCATAIRE sans délai. L'indemnisation à laquelle pourra prétendre le SOUS-LOCATAIRE est visée à l'article 21-2. ci-après.

20-3. En cas de non-exécution par le SOUS-LOCATAIRE de l'une quelconque de ses obligations contractuelles et notamment celles prévues aux articles 4, 6, 7, 12 et 13, au titre du présent Contrat, autre que celles visées à l'article 21-1 ci-dessus, l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC pourra le mettre en demeure de s'y conformer dans le délai d'un (1) mois, par lettre recommandée avec accusé de réception.

A défaut de s'y conformer, l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC, par lettre recommandée avec accusé de réception, pourra mettre fin immédiatement au Contrat sans autre avis.

20-4. Autres cas spécifiques de résiliation de plein droit

La sous-location sera résiliée de plein droit en cas d'interruption au-delà de la période des vacances scolaires pour les établissements, de l'activité du SOUS-LOCATAIRE dans l'immeuble en dépit d'une mise en demeure par l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC restée sans effet.

20-5. Ouverture d'une procédure collective

Dans le cas où une quelconque procédure collective serait ouverte à l'encontre du SOUS-LOCATAIRE, ce dernier devra, dans un délai de quinze jours à compter du jugement

d'ouverture de ladite procédure, en informer L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 21 - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'EXPIRATION DU CONTRAT

21-1. Exigibilité de la Redevance

En cas de résiliation du Contrat avant l'expiration d'une période trimestrielle par application de l'**article 20.2** ou en cas de résiliation du Contrat par suite de la résiliation de la convention d'occupation temporaire du domaine public dans les conditions prévues à l'article 14 de ladite convention (Annexe 1), les sommes éventuellement versées par le SOUS-LOCATAIRE lui sont remboursées s'il y a lieu, au prorata du temps qu'il reste à courir pour parvenir au terme de cette période.

Tout cas de résiliation ayant pour origine une faute du SOUS LOCATAIRE, dans les conditions prévues à l'article 20-1 et 20-4 ci-avant, avant l'expiration d'une période contractuelle entraîne l'exigibilité des sommes dues pour la période restant à courir pour parvenir au terme de la période jusqu'à la date de relocation des Locaux Sous-Loués, étant toutefois précisé que dans l'hypothèse où l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC justifierait que les sommes trimestrielles charges comprises à percevoir au titre de la nouvelle sous-location seraient inférieures à celles qui auraient été dues par le SOUS-LOCATAIRE en application de la présente Sous-Location, le SOUS-LOCATAIRE serait redevable du différentiel sur une base trimestrielle, cette obligation expirant à la fin de la durée ferme telle que prévue ci-dessus.

21-2. Indemnisation

La résiliation du contrat n'ouvre au SOUS-LOCATAIRE aucun droit à indemnité.

Toutefois, en cas de retrait de l'autorisation d'occupation des Locaux Sous-Loués en application de l'**article 20.2**, l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC s'engage à se conformer à la procédure d'indemnisation décrite à l'article 14 de l'autorisation d'occupation temporaire dont il bénéficie et devra verser au SOUS-LOCATAIRE l'intégralité de la quote-part d'indemnité obtenue et afférente à la sous-location des Locaux Sous-Loués.

En cas de retrait de la convention d'occupation du domaine public pour un autre motif, notamment fondé sur l'inexécution des clauses et conditions de la convention d'occupation (sauf si l'inexécution résulterait d'une faute du SOUS-LOCATAIRE) et si le SOUS-LOCATAIRE n'obtient pas un titre d'occupation lui permettant la poursuite de la sous-location des Locaux Sous-Loués dans les mêmes conditions que celles du présent Contrat, l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC devra indemniser le SOUS-LOCATAIRE de toutes les conséquences financières de ladite résiliation.

21-3. Restitution des Locaux Sous Loués

A la date à laquelle prend fin le Contrat, un état des lieux contradictoire sera établi entre les Parties. Les Locaux Sous-Loués doivent être restitués en parfait état d'entretien et entièrement libérés de tous objets mobiliers (meubles, matériel, marchandises, etc.) et à jour des mises en conformité imposées par l'administration ou par la loi ou les règlements en vigueur jusqu'à son départ effectif.

A défaut, le SOUS-LOCATAIRE sera redevable envers l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC d'une indemnité correspondant au coût des travaux nécessaires à la remise en état des Locaux Sous-Loués et disposera comme il l'entend des objets mobiliers restant dans lesdits Locaux Sous-Loués. La remise en état des lieux n'ouvre droit à aucune indemnité pour le SOUS-LOCATAIRE.

Cette indemnité sera acquise à l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC, que celui-ci réalise ou non les travaux de remise en état pour quelque raison que ce soit.

En outre, si les travaux de remise en état imposent une immobilisation des Locaux Sous-Loués au-delà du terme du Contrat, le SOUS-LOCATAIRE supportera et réglera à l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC une indemnité égale à la dernière redevance journalière en principal majorée de 50 % et augmentée des charges et accessoires dus en vertu du présent Contrat et de la T.V.A. au taux en vigueur.

Au cas où, après cessation ou résiliation du Contrat, les Locaux Sous-Loués ne seraient pas restitués à l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC à la date exigible, libres de toute occupation et de tout encombrement, l'indemnité d'occupation journalière due par le SOUS-LOCATAIRE ou ses ayants-droit jusqu'à la restitution, sera égale à la dernière redevance journalière en principal majorée de 50 % et augmentée des charges et accessoires dus en vertu du présent Contrat et de la T.V.A. au taux en vigueur.

De plus, en pareil cas, le dépôt de garantie dû par le SOUS-LOCATAIRE restera acquis à l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC à titre d'indemnité forfaitaire irréductible et les frais de procédure seront à la charge du SOUS-LOCATAIRE, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

21-4. Obligations du SOUS-LOCATAIRE relatives aux constructions

Dans le cas où « des constructions » auraient été édifiées par le SOUS-LOCATAIRE, l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC peut exiger la remise en état des lieux dans leur état primitif aux frais du SOUS-LOCATAIRE.

Ce dernier devra faire son affaire de toute créance fournisseur et de toute éventuelle procédure engagée le concernant.

Dans le cas d'une résiliation pour cause d'application de l'**article 20-2**, le SOUS-LOCATAIRE s'engage à remettre en temps utile à l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC tout document et information nécessaires à l'exercice des recours non prescrits.

ARTICLE 22 - INTERDICTION D'INDEMNITE DE CESSION DU TITRE D'OCCUPATION

Il est expressément stipulé que le SOUS-LOCATAIRE sortant ne pourra, en aucun cas, demander à son successeur une indemnité de cession au titre de la présente sous-location.

ARTICLE 23 - INTERDICTION DE NUIRE

Le SOUS-LOCATAIRE s'engage à ne faire aucun acte susceptible de nuire aux activités portuaires.

ARTICLE 24- IMPOTS ET TAXES

24-1. Le SOUS-LOCATAIRE acquitte, à compter de la date d'entrée en jouissance et pendant la durée de l'occupation, les impôts et taxes de toute nature auxquels il est assujéti du fait de l'utilisation faite des Locaux mis à sa disposition de telle sorte que L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC et/ou le GPMB ne soient jamais inquiétés ou mis en cause à ce sujet.

24-2. Le SOUS-LOCATAIRE règle à L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC le montant des impôts et taxes de toute nature, présents et à venir (taxes foncières, taxe d'enlèvement d'ordures ménagères, etc.) que l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC ou le GPMB seraient amenés à acquitter du fait des Locaux Sous-Loués mis à disposition.

Pour permettre à l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC et au GPMB de remplir leurs obligations déclaratives auprès de l'administration fiscale, le SOUS-LOCATAIRE communiquera au premier toutes les informations relatives aux modifications intervenues dans la consistance des « constructions » qui seraient susceptibles d'avoir des répercussions directes ou indirectes sur l'assiette de la matière imposable.

Ces informations doivent être fournies à L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC dans un délai de 45 jours à compter de la survenance desdites modifications.

ARTICLE 25 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties élisent domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

ARTICLE 26 - CLAUSE DE COMPETENCE

Toute contestation relative à l'interprétation et à l'exécution du Contrat sera portée devant les tribunaux de Bordeaux, auxquels les Parties déclarent attribuer toute juridiction.

ARTICLE 27 - ENREGISTREMENT, TIMBRES

Tous les frais droits et honoraires du Contrat en ce compris les frais de timbres et d'enregistrement auxquels le Contrat et ses annexes et ses suites pourraient ou seraient assujéttis, seront à la charge du SOUS-LOCATAIRE. A ce titre, le SOUS-LOCATAIRE sera redevable du paiement des honoraires de rédaction d'acte dont le montant est fixé aux Conditions Particulières ; ils seront facturés et payables par le SOUS-LOCATAIRE concomitaamment à la facturation de la première redevance.

ARTICLE 28 – CONDITIONS PARTICULIERES

28-1. Désignation – Activité autorisée – Agrément –Redevance Initiale

a) La **désignation** des Locaux Sous-Loués mentionnés à l'**Article 1** est la suivante :

Dans un immeuble situé 81 rue Lucien Faure – 102 quai Lawton - 106/109/113/116 quai Lawton à 33000 Bordeaux, également désigné Bâtiment G8 (îlot P8b), dans l'ensemble dit des Bassins à Flot (cf. plans joints en Annexe 3) une surface utile de 638,30 m² environ, quote-part des parties communes comprise, se décomposant comme suit :

- 379,60 m² environ correspondant au lot n°RDC R01 situé auez-de-chaussée,
- 258,70 m² environ correspondant au lot n°RDC R03 situé auez-de-chaussée.

L'immeuble est certifié NF HQE Bâtiment tertiaire pour les phases Programme, Conception et Réalisation.

L'immeuble est régi par l'Association syndicale libre des Bassins à flot dont les statuts figurent en annexe (**Annexe 8**) aux présentes.

L'effectif maximum déclaré au permis de construire est indiqué dans le descriptif technique sommaire indice D en date du 19 juillet 2017 (**Annexe 2**), le SOUS-LOCATAIRE déclare en avoir pris connaissance et s'engage à le respecter durant toute son occupation.

b) Les Locaux Sous-Loués sont destinés à l'usage exclusif de restaurant traditionnel, bar, glacier, à consommer sur place sous l'enseigne « *JOYA MAX* », à l'exclusion de toute autre utilisation.

Adresse de quittancement : 311 bis Cours de la Libération 33400 TALENCE

c) Le SOUS-LOCATAIRE est informé que les Locaux Sous-Loués objets des présentes sont classés Etablissement Recevant du Public (ERP) 3^{ème} catégorie type N avec activité du type P. Dans l'hypothèse où l'activité du SOUS-LOCATAIRE nécessiterait une modification de ce classement ERP, le SOUS-LOCATAIRE s'engage à effectuer, à ses frais et sous sa responsabilité, tous les travaux nécessaires à ce classement et à obtenir les autorisations nécessaires, le cas échéant. Le SOUS-LOCATAIRE maintiendra alors les exigences nécessaires à la délivrance de ces autorisations durant toute la durée des présentes.

Le SOUS-LOCATAIRE s'engage à respecter les effectifs autorisés dans les Locaux Sous-Loués tels qu'indiqués dans le descriptif des locaux à usage de commerces et restaurants joint en **Annexe 2**.

Le SOUS-LOCATAIRE s'engage à effectuer à ses frais, sous sa responsabilité et dans les règles de l'art tous les travaux nécessaires pour l'exercice de son activité, étant précisé que les Locaux Sous-Loués sont équipés d'un bac à graisse, d'une ventilation et d'une gaine d'extraction dans les conditions prévues au descriptif technique sommaire de l'Immeuble Indice D en date du 19 juillet 2017 et le descriptif des locaux à usage d'activités tertiaires de l'Immeuble Indice D en date du 19 juillet 2017 ci-annexés (**Annexe 2**).

En tout état de cause, la validité du Contrat ne pourra être remise en cause et la responsabilité de l'Occupant du domaine public ne pourra en aucun cas être recherchée dans l'hypothèse d'un refus, de la soumission à des prescriptions complémentaires ou d'une impossibilité, quelles qu'en soient les conséquences notamment financières

d) Les Parties entendent préciser que le SOUS-LOCATAIRE a d'ores et déjà été agréé par le GPMB selon courrier du GMPB en date du 9 novembre 2023 ci-annexé (Annexe 6) ainsi que de toutes les stipulations des présentes ;

e) Redevance initiale

La **Redevance** annuelle garantie de base visée à l'article 17-1 est fixée à **187.409,76 euros HT** (cent quatre-vingt-sept mille quatre cent neuf euros et soixante-seize centimes hors taxes), TVA en sus au taux en vigueur

La première Redevance due au titre des Locaux Sous-Loués sera due le 1er juillet 2024.

f) Dépôt de garantie

Le montant du **dépôt de garantie** stipulé à l'article 18 s'élève à **46.852,44 euros** (quarante-six mille huit cent cinquante-deux euros et quarante-quatre centimes), et représente l'équivalent de 3 mois HT de la Redevance annuelle ; Il sera réglé à la signature des présentes.

Le SOUS-LOCATAIRE a précédemment versé à l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC respectivement :

- un dépôt de garantie d'un montant de **19.219,65 euros** (dix-neuf mille deux cents dix-neuf euros et soixante-cinq centimes) au titre du bail en date du 6 décembre 2018 portant sur lot numéro RDC R03 ;
- un dépôt de garantie d'un montant de **27.632,78 euros** (vingt-sept mille six cent trente-deux euros et soixante-dix-huit centimes) au titre du bail en date du 6 décembre 2018 portant sur lot numéro RDC R01.

D'un commun accord entre les Parties, les deux dépôts de garantie susvisés seront conservés par l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC pour valoir dépôt de garantie au titre du présent contrat, le SOUS-LOCATAIRE n'ayant ainsi rien à verser à la signature des présentes.

Les coordonnées bancaires de l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC seront communiquées ultérieurement au SOUS-LOCATAIRE et au plus tard le jour de la mise à disposition des Locaux Sous-Loués.

g) Garantie complémentaire

En complément du dépôt de garantie, le SOUS-LOCATAIRE (le « Cautionné ») remettra à l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC (le « Bénéficiaire » de la garantie) à la signature des présentes, une caution solidaire émanant de la société au selon modèle ci-joint (**Annexe 7**) représentant neuf (9) mois de loyer toutes taxes comprises, soit d'un montant de **168.668,78 euros** (cent soixante-huit mille six cent soixante-huit euros et soixante-dix-huit centimes), qui sera indexé annuellement proportionnellement aux variations de l'indice des

Loyers Commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, série France entière..

Ce cautionnement prendra effet à compter rétroactivement du 1er juillet 2024 et est limité à une durée de neuf années + 6 mois, cette durée correspondant à la période de garantie.

Cette garantie continuera de produire ses effets tant (i) dans l'hypothèse où, pour quel que motif que ce soit (fusion, transmission universelle de patrimoine, transfert de propriété de l'immeuble loué, etc.), une nouvelle personne morale viendrait au droit du Bénéficiaire ou au droit du Preneur que (ii) pour toute cause entraînant l'extinction de la personnalité juridique du Preneur (dissolution, redressement ou liquidation judiciaire ou tout autre situation analogue) ou encore (iii) en cas de modification de la forme juridique du Preneur. Dans tous ces cas, la garantie poursuivra ses effets, y compris pour les dettes nées et/ou exigibles postérieurement à ce changement.

A défaut de remise de la garantie au jour de la restitution par l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC SOUS-LOCATAIRE des deux actes de cautionnement précédemment remis par la SOUS-LOCATAIRE le 19 juillet 2022 pour des montants respectifs de 79.500 euros (soixante-dix-neuf mille cinq cents euros) et 114.300 euros (cent quatorze mille trois cents euros), le SOUS-LOCATAIRE remettra à l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC dans un délai de 30 jours à compter de la signature des présentes par le Preneur, un chèque correspondant à neuf (9) mois de loyer toutes taxes comprises, soit d'un montant de **168.668,78 euros** (cent soixante-huit mille six cent soixante-huit euros et soixante-dix-huit centimes), qui lui sera restitué dès réception de la garantie précitée.

Dans cette dernière hypothèse, et à défaut de réception de la remise dudit cautionnement, le chèque sera mis à l'encaissement et son montant conservé par l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC pendant toute l'occupation du SOUS-LOCATAIRE.

Six mois avant le terme de la garantie remise, le SOUS-LOCATAIRE remettra à l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC une nouvelle caution solidaire portant sur un montant équivalent à neuf (9) mois de loyer toutes taxes comprises, conforme au modèle annexé et valable pendant une nouvelle durée de neuf ans et six mois de sorte que l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC puisse détenir une garantie effective pendant toute la durée de la jouissance du SOUS-LOCATAIRE à peine de résiliation du Contrat et si bon semble à l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC.

28-2 - Conditions particulières

Vu ce contexte juridique les Parties prennent le risque de contracter le présent Contrat sous réserve de ce qui suit :

28.2.1 - Travaux à la charge du SOUS-LOCATAIRE

Le SOUS-LOCATAIRE loue les locaux, leurs équipements et éventuels aménagements en l'état, et réalisera à ses frais exclusifs, dans les règles de l'art et sous son entière responsabilité, tous les éventuels travaux nécessaires à son implantation et à son activité dans les Locaux Sous-Loués, et notamment le câblage informatique et téléphonique, l'ensemble des adaptations et mises en conformité électriques ainsi que celles afférentes à la classification des Etablissement Recevant du Public (ERP), le tout conformément à l'article 12 des présentes.

Le SOUS-LOCATAIRE a sollicité par courrier recommandé du 6 juin 2023 l'accord de l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC pour créer une ouverture entre les lots n° RDC R01 et

RDC R03 et lui a transmis l'accord en date du 30 mai 2023 de la mairie de Bordeaux relatif aux travaux projetés, ainsi que l'étude du bureau de contrôle ANCO en date du 25 juillet 2023 émettant un avis favorable (**Annexe 11**).

L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC a donné son accord à la réalisation desdits travaux par le SOUS-LOCATAIRE aux frais exclusifs de ce dernier et sous réserve qu'ils soient réalisés dans les règles de l'art, conformément :

- aux descriptif et RICT présentés et validés par le Bailleur une fois les autorisations obtenues et purgées de tous recours,
- au Code du Travail, et à toutes les réglementations administratives et de police applicables, notamment celle relative aux ERP.

Les travaux ayant été finalisés, le SOUS-LOCATAIRE a transmis à l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC :

- le rapport final du bureau de contrôle agréé ANCO, vierge de toute remarque sur l'ensemble des travaux effectués (**Annexe 12**) ;
- l'arrêté d'ouverture d'établissements – ERP en date du 25 septembre 2023 délivré par la mairie de Bordeaux autorisant l'ouverture au public de l'établissement (**Annexe 13**).

De façon générale, il est ici précisé que les travaux sont mis en œuvre sous la responsabilité et aux frais exclusifs du SOUS-LOCATAIRE et doivent être réalisés conformément au Code du travail, et à toutes les réglementations administratives et de police applicables, et notamment relatives à la section ERP.

A ce titre, le SOUS-LOCATAIRE s'engage expressément, pour tous travaux de nature décennale qu'il souhaiterait réaliser, à ne faire intervenir que les seules sociétés ayant participé aux travaux de construction de l'Immeuble selon liste ci-annexée (**Annexe 5**) afin que ce dernier ne perde pas le bénéfice des garanties dont l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC dispose.

De plus, dans l'hypothèse où le ou les locataire(s) précédent(s) n'aurait(ent) pas déposé tout ou partie de leurs aménagements, le SOUS-LOCATAIRE déclare faire son affaire personnelle pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements, de la remise en service de ces équipements, des éventuelles mises aux normes qui seraient nécessaires avant comme pendant leur utilisation, de leur réparation, de leur remplacement, de leur entretien et de leur maintenance, étant précisé que le SOUS-LOCATAIRE ne pourra effectuer aucune réclamation à l'encontre du Bailleur à quelque titre que ce soit de ce chef.

En outre, le SOUS-LOCATAIRE s'engage à procéder à la dépose de ces aménagements et équipements à ses frais, en fin de jouissance, si bon semble à l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC ainsi qu'à la dépose de sa signalétique et la remise en état ou le cas échéant remplacement des supports utilisés.

28.2.2 - Dérogations ou précisions par rapport aux conditions générales

a. Etat des risques et pollutions et diagnostic de performance énergétique

Conformément aux articles L.125-5 à L.125-7 du Code de l'environnement, l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC informe le SOUS-LOCATAIRE de ce que les Locaux Loués sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou des risques

naturels prévisibles ou dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par décret en Conseil d'Etat et des risques éventuellement encourus en conséquence.

Par conséquent, un état des risques comprenant notamment les informations relatives aux pollutions, aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon, sols pollués et recul du trait de côte, ainsi que l'ensemble des documents mentionnés à l'article R. 125-24 du Code de l'environnement, sont annexés aux présentes (**Annexe 4.1**).

En outre, l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC déclare qu'à sa connaissance, depuis qu'il est propriétaire des Locaux Sous-Loués, ces derniers n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L125-2, ou technologiques visés à l'article L125-8 du Code des assurances.

Le SOUS-LOCATAIRE, connaissance prise de cette situation déclare faire son affaire personnelle des conséquences qui pourraient en résulter sans recours contre le l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC.

Pour l'information du SOUS-LOCATAIRE, un Diagnostic de Performance Energétique, établi le 13 avril 2023 par la Société GEXPERTISE conformément aux dispositions de l'article R 134-5 du Code de la construction et de l'habitation, est annexé aux présentes (**Annexe 4.2**).

b. Amiante

Conformément aux dispositions de l'article 1 du décret n° 96-97 du 7 février 1996 modifié, l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC déclare que l'immeuble objet du présent Contrat ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré après le 1^{er} juillet 1997, n'entre pas dans le champ d'application dudit décret.

c. Interdiction d'indemnité de cession du titre d'occupation

Il est expressément stipulé que le SOUS-LOCATAIRE sortant ne pourra, en aucun cas, demander à son successeur une indemnité de cession au titre de la présente sous-location, cette sous-location ne faisant pas partie de son fonds de commerce. Toutefois, il est rappelé qu'il pourra réclamer une indemnité de cession pour les autres éléments constituant son fonds de commerce.

d. Grenelle de l'environnement

Les Parties s'obligent à conjuguer leurs efforts afin d'améliorer les performances environnementales de l'Immeuble et afin de satisfaire aux obligations, objectifs et préconisations de la loi **Grenelle I** (loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement), de la loi **Grenelle II** (loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 d'engagement national pour l'environnement) et de leurs suites.

A cette fin :

- Chaque Partie s'engage à communiquer à l'autre les données en sa possession relatives aux consommations d'énergie, d'eau, aux émissions de gaz à effet de serre des parties communes de l'Immeuble et/ou privatives des Locaux Sous-loués, ainsi que de l'ensemble des équipements et des systèmes dont elles assurent respectivement l'exploitation. Elles se communiqueront, s'il en existe, le bilan carbone de l'Immeuble ou le bilan carbone de l'activité exercée dans les Locaux Sous-loués.

- Chaque Partie s'engage à introduire dans ses processus décisionnaires relatifs aux aménagements et/ou aux équipements de l'Immeuble ou des Locaux Sous-loués, ou relatifs à leur mode de gestion, une dimension environnementale afin d'opter pour les solutions les plus performantes, chaque fois que cela sera raisonnablement possible et pour ne jamais mettre en péril les certifications et/ou labellisations obtenues.

Si les Parties ne parvenaient pas à un accord sur le choix des travaux ou des installations à réaliser en vue d'améliorer les performances environnementales de l'Immeuble, l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC serait alors libre de décider des travaux ou installations à entreprendre, qu'il jugera pertinents pour améliorer les performances de l'Immeuble ou nécessaires pour satisfaire à l'évolution de la législation et/ou du Grenelle de l'Environnement.

Pour tous travaux et/ou installations visant à améliorer les performances environnementales de l'Immeuble, le SOUS-LOCATAIRE s'oblige :

- A donner accès aux Locaux Sous-loués pour permettre leur réalisation,
- Et, après réalisation de ces travaux et/ou installations, à respecter le cahier des charges d'utilisation.

Dans l'hypothèse où l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC engagerait un plan de travaux destinés à améliorer les performances environnementales de l'Immeuble ou des Locaux Sous-loués qui nécessiteraient l'évacuation des Locaux Sous-loués, le SOUS-LOCATAIRE accepte de transférer ses activités sur un autre plateau de l'Immeuble, d'une surface et d'une qualité équivalentes, aux frais de l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC et à la condition que toutes dispositions soient prises par celui-ci pour assurer la continuité de l'exploitation du SOUS-LOCATAIRE.

Enfin, l'une et l'autre des Parties respecteront les termes de l'annexe environnementale ci-annexée (Annexe 10) conformément aux dispositions de l'article L. 125-9 du Code de l'environnement

e. Décret tertiaire

En complément des dispositions de la clause d. ci-dessus, et dans le prolongement de la loi Grenelle II, les Parties s'obligent à conjuguer leurs efforts afin d'améliorer la performance énergétique de l'Immeuble de la loi Elan n°2018-1021 du 23 novembre 2018 et de leurs suites, afin de satisfaire aux obligations, objectifs et préconisations en matière de réduction de la performance énergétique du parc tertiaire.

Conformément aux dispositions de l'article L. 111-10-3 du Code de la construction et de l'habitation, et de l'article R131-41 du Code de la construction et de l'habitation créé par Décret n°2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire (dit « décret tertiaire »), l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC ou le SOUS-LOCATAIRE doivent transmettre, au plus tard le 30 septembre de chaque année, les informations relatives aux consommations d'énergie, sur la plateforme numérique de recueil et de suivi de la réduction de la consommation d'énergie finale nommée « Observatoire de la Performance Energétique, de la Rénovation et des Actions Tertiaires -OPERAT ».

Chaque partie s'engage mutuellement à communiquer à l'autre les données en sa possession relatives aux consommations annuelles énergétiques réelles des parties communes de l'Immeuble et/ou privatives des Locaux Sous-loués, ainsi que de l'ensemble des équipements et des systèmes dont ils assurent respectivement l'exploitation.

- De la conclusion d'un avenant de résiliation amiable anticipée à intervenir entre les
portant sur le lot n°RDC R01
situé au rez-de-chaussée, et dont la signature devra intervenir concomitamment à la signature des présentes.

Si cette condition n'était pas réalisée au plus tard le 13 septembre 2024, les présentes deviendraient caduques de plein droit sans formalité et sans indemnité de part et d'autre, de sorte que les parties demeureraient liées par le Contrat.

ARTICLE 31 – OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Il est convenu entre les Parties qu'à titre exceptionnel, l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC accorde au SOUS-LOCATAIRE le paiement mensuel de l'échéance du 3^{ème} trimestre 2024 selon l'échéancier suivant :

- 9.730,89 euros à la signature des présentes,
- 19.461,78 euros le 1^{er} août 2024 au plus tard,
- 19.461,78 euros le 1^{er} septembre 2024 au plus tard.

Les échéances suivantes seront réglées conformément à l'article 17-2. *Modalités de paiement* des présentes.

ARTICLE 32 – IMPREVISION

Chacune des Parties déclare expressément renoncer au bénéfice des dispositions de l'article 1195 du Code civil, tel qu'il résulte de l'ordonnance n°2016-131 en date du 10 février 2016. Les Parties acceptent en conséquence d'assumer les risques résultant de la survenance de circonstances imprévisibles et renoncent à demander la résolution du présent Contrat ou une renégociation de ses termes et conditions en ce compris sa durée ou sa Redevance, même en cas de changement de circonstances imprévisibles qui rendraient l'exécution du Contrat excessivement onéreuses.

ARTICLE 33 – INFORMATION SUR LE TRAITEMENT DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

1. Pour la signature du Contrat et pour les besoins de son exécution, chacune des Parties peut être amenée à recevoir, à avoir accès et/ou à manipuler des données à caractère personnel qui sont protégées par la réglementation relative à la protection des données à caractère personnel au sens de la loi informatique et liberté n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée par la loi du 20 juin 2018 (les "**Données Personnelles** ").

Dans le cadre de l'exécution du Contrat, la Partie qui dispose d'un accès à des Données n'effectuera de tels accès et/ou traitements que dans la mesure nécessaire aux finalités et à l'exécution du Contrat. Les Données ne pourront faire l'objet, de la part de cette Partie ou de toute personne agissant sur les instructions de celle-ci, d'aucune opération autre que celles-ci-dessus, ou strictement nécessaire au respect des obligations légales, réglementaires, comptables, fiscales ou sociales de cette Partie.

En conséquence, chaque Partie s'engage à se conformer strictement pendant la durée du Contrat et de ses éventuels renouvellements ou prolongations, à toute réglementation actuellement applicable ou qui deviendrait applicable en matière de protection des Données Personnelles, en ce compris le Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016 et la loi informatique

et liberté n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée par la loi du 20 juin 2018 (la « **Réglementation des Données Personnelles** »).

Chaque Partie demeure seule responsable des traitements de Données Personnelles dont elle détermine les moyens et les finalités et s'engage à l'égard de l'autre Partie à respecter l'ensemble des obligations mises à sa charge par la Réglementation des Données Personnelles. Chaque Partie sera seule responsable des conséquences d'une violation de la Réglementation des Données Personnelles pour les Données Personnelles dont elle assure le traitement, auprès des personnes concernées, des autorités de contrôle et de tout tiers, résultant d'un manquement à ses obligations.

Chacune des Parties assure qu'elle mettra en place les mesures techniques et organisationnelles propres à la protection des Données conformément aux Règlements Applicables afin de garantir la sécurité, la confidentialité et l'intégrité, la disponibilité et la traçabilité des Données.

En conséquence, chacune des Parties s'engage à :

- informer les personnes concernées pour les Données qu'elle collecte et traite,
- ne traiter les Données que pour les traitements dont elle a la charge et ne conserver et/ou traiter ces Données que pour la stricte exécution du Contrat ou de ses finalités et pas au-delà de la durée nécessaire à son exécution,
- ne pas divulguer sauf accord préalable de l'autre Partie ou tel que prévu par les présentes, détruire, corrompre, détourner des Données,
- ne transférer les Données que dans les conditions ci-après au paragraphe 3.

2. L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC déclare que pour les finalités du présent contrat, des traitements sont réalisés par un Administrateur de Biens pour son compte et font également l'objet d'autres traitements par ce dernier, sous sa responsabilité, pour les besoins de l'exécution de son mandat d'administration de biens.

Par ailleurs, les Données Personnelles peuvent également faire l'objet de traitements par des prestataires de services notamment pour les informations relatives à l'amiante, à la valorisation de l'Immeuble ou à son utilisation (vidéo surveillance, contrôle d'accès), lesquels prestataires peuvent pour les besoins de l'exécution de leurs contrats, effectuer également des Traitements de Données Personnelles sous leur responsabilité, étant ici précisé que tout tiers amené à avoir accès et/ou traiter des Données Personnelles pour les finalités susvisées s'engage à se conformer à la Réglementation des Données Personnelles, ce que le SOUS-LOCATAIRE reconnaît et accepte.

Les Parties s'engagent à ne traiter les Données Personnelles que pour les traitements dont elle a la charge et ne conserver et/ou traiter ces Données Personnelles que pour la stricte exécution du Contrat et ou de ses finalités et pas au-delà de la durée nécessaire à son exécution et ses finalités.

En conséquence, à l'expiration de la durée nécessaire à l'exécution du Contrat, chaque Partie cessera tout traitement des informations et Données Personnelles de l'autre Partie et s'engage à détruire, dans un délai raisonnable, toutes les Données Personnelles, dossiers ou fichiers comportant des Données Personnelles, communiqués par l'autre Partie ou collectés au cours de l'exécution du Contrat et encore en sa possession, sous réserve du respect des obligations légales, réglementaires, comptables, fiscales et sociales qui lui incombent.

Les Données Personnelles collectées pourront également être conservées pour l'exécution et la mise en œuvre de toute action en justice ou d'un accord transactionnel.

3. Les Parties conviennent que les Données Personnelles ne pourront faire l'objet de transfert à destination d'un tiers, que ce soit directement ou indirectement, sans l'accord exprès et préalable de l'autre Partie.

Toutefois chacune des Parties pourra transférer les Données Personnelles aux tiers, directement ou indirectement sans l'accord exprès et préalable de l'autre Partie, lorsque l'accès aux Données Personnelles par lesdits tiers, est nécessaire aux finalités susvisées ou à l'exécution du Contrat. Dans cette hypothèse, ledit transfert ne pourra intervenir que dans le strict respect des Règlements Applicables et de ses finalités.

Les Parties conviennent qu'il n'y aura pas de transfert des Données directement ou indirectement hors de l'Union Européenne.

Chaque Partie remplit ses obligations au titre du présent article à ses propres frais.

Les personnes concernées par un traitement de Données Personnelles par l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC peuvent contacter le délégué à la protection des données (DPO) de l'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC par email à : dpo@la-francaise.com ou par courrier postal à l'adresse suivante : Le délégué à la protection des données Groupe La Française 128 boulevard Raspail 75006 PARIS.

Les personnes concernées par un traitement de Données Personnelles par le SOUS-LOCATAIRE peuvent s'adresser à :

ARTICLE 34 – FRAIS DE REDACTION D'ACTE

Le Preneur est dispensé du paiement des frais de rédaction d'acte au titre des présentes.

ARTICLE 35 – SIGNATURE ELECTRONIQUE

Le Bail pourra être signé via un procédé de signature électronique sécurisée, ce que le Preneur reconnaît et accepte expressément.

A cet effet, les Parties ont accepté de conférer mandat à la société tiers opérateurs d'une plateforme en ligne YOUSIGN aux fins de recueillir leur signature et de conserver le présent Bail sur support électronique.

Les Parties déclarent que le présent Bail sous sa forme électronique constitue une preuve littérale au sens de l'article 1367 du Code civil, et a la même valeur probante qu'un écrit sur support papier conformément à l'article 1366 du Code civil et pourra valablement leur être opposé.

A l'issue du procédé de signature électronique, les Parties recevront un lien sécurisé leur permettant de disposer ou d'avoir accès à l'original du présent acte en format PDF conformément aux dispositions de l'article 1375 du Code civil.

Fait le 06/08/2024 , lu et approuvé

Fait le 05/08/2024 , lu et approuvé

✓ Signé et certifié par yousign 

L'OCCUPANT DU DOMAINE PUBLIC

✓ Signé et certifié par yousign 

Le SOUS-LOCATAIRE

Annexes :

- 1 Convention d'occupation temporaire (COT) du 29 juin 2017
- 2 Descriptif technique sommaire de l'Immeuble Indice D et descriptif des locaux à usage d'activités tertiaires de l'Immeuble Indice D en date du 19 juillet 2017,
- 3 Plans du 30 juillet 2019
- 4.1 Etat des risques incluant une information sur les sinistres
- 4.2 DPE
- 5 Liste des sociétés ayant participé aux travaux de l'immeuble
- 6 Courrier du GMPB du 9 novembre 2023
- 7 Modèle caution personne morale
- 8 Accord de la mairie en date du 30 mai 2023
- 9 Statuts de l'association syndicale libre des Bassins à Flot
- 10 Pouvoir Décret tertiaire¹¹ Etude du bureau de contrôle ANCO en date du 25 juillet 2023
- 12 RFCT du bureau de contrôle ANCO en date du 10 novembre 2023
- 13 Arrêté d'ouverture d'établissements – ERP en date du 25 septembre 2023 délivré par la mairie de Bordeaux

**GRAND PORT MARITIME
DE BORDEAUX**

Décision n° 2017 18696
Client n° 9534
Occupation n° 15918

**CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE
DU DOMAINE PUBLIC PORTUAIRE
constitutive de droit réel, conformément à
l'article L-2122-6 du code Général de la Propriété des Personnes Publiques**

Entre le Grand Port Maritime de Bordeaux, ci-après GPMB, représenté par son Directeur Général M.Christophe MASSON, agissant au nom et pour le compte de cet Établissement,

d'une part,

Et la :

ci-après dénommée "le bénéficiaire",

d'autre part,

Vu le code Général de la Propriété des Personnes Publiques, notamment ses articles L-2122-6 à L-2122-18,

Vu le Code des Transports,

Vu l'avis positif du Conseil de Surveillance du Grand Port Maritime de Bordeaux en date du 27/06/2013, validant le projet immobilier, et du Conseil de Surveillance du 22 juin 2017

il a été convenu ce qui suit :

EXPOSE

Le Grand Port Maritime de Bordeaux (GPMB) est propriétaire d'une parcelle sise à Bordeaux (33000) rue Lucien Faure cadastrée SA n°114 d'une contenance de 2 858 m² dépendante de son domaine public portuaire. La société Eiffage Immobilier Sud-Ouest est titulaire d'une convention de réservation en date du 5 mars 2014, d'une durée de 3 ans, renouvelée une fois conformément à l'article 3 de ladite convention relatif à l'emprise de terrain nécessaire à la construction du bâtiment objet de la présente convention.

Dans le cadre du projet d'aménagement de la Plaque Portuaire le long du Bassin à Flot n°1 et suite à un appel à projets lancé par le GPMB en 2012, la société a proposé de construire sur une partie du terrain désignée ilot P8b du Programme d'Aménagement d'Ensemble des Bassins à Flot, un bâtiment à usage de bureaux ou enseignement, commerces et le stationnement associé, pour une surface de plancher globale d'environ 4.426 m².

CELA EXPOSE, il est passé à la convention d'occupation temporaire du domaine public objet des présentes.

ARTICLE 1er - OBJET DE LA CONVENTION

Dans le respect des dispositions des articles L 2122-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques, le **Grand Port Maritime de Bordeaux** met à titre précaire et révocable à la disposition de la société _____, qui accepte, la parcelle cadastrée SA 114 d'une contenance de 2 858 m² sise à Bordeaux rue Lucien Faure le long du Bassin n°1 et désignée sous l'ilot P8b du PAE tel que délimité au document d'arpentage du 8 décembre 2016 établi par Jean Cazenave géomètre- expert à Mérignac annexé à la présente convention.

Sur ledit terrain, la Société **EIFFAGE IMMOBILIER Sud-Ouest** est autorisée à réaliser un projet d'aménagement comprenant l'implantation d'un bâtiment à usage de bureaux, locaux à usage d'enseignement, commerces et le stationnement associé, pour une surface de plancher globale d'environ 4.426 m², répartie conformément au PC annexé.

Pour ce faire, dûment autorisée par attestation en date du 10 juillet 2014, la société _____ a donc déposé les 17 octobre et 18 décembre 2014 auprès des services instructeurs de la mairie de BORDEAUX une demande de permis de construire pour le seul ilot P8b portant selon le formulaire cerfa sur l'édification d'un bâtiment en R+2 à usage mixte de bureaux, enseignement supérieur et commerce et 24 places de stationnement développant une surface de plancher totale de 4.400 m² se ventilant de la manière suivante :

- 1.215 m² à usage d'enseignement ;
- 2.548 m² à usage de bureaux ;
- 637 m² à usage de commerce.

Cette demande a fait l'objet d'un arrêté de permis de construire délivré par Monsieur le Maire de BORDEAUX le 16 mars 2015 sous le numéro PC 033 063 14 Z0457.

- Caractère exécutoire du permis de construire

Lequel permis a été transmis en Préfecture de Gironde et a été affiché de façon ininterrompue à la Mairie de BORDEAUX du 15 avril 2015 au 15 juin 2015. A ce jour le délai de 3 mois des décisions illégales octroyé à l'administration par l'article L.424-5 du code de l'urbanisme est expiré.

- Affichage du permis de construire

Cet arrêté de permis de construire a également fait l'objet d'un affichage régulier sur le terrain ainsi qu'il résulte de trois procès-verbaux de constat d'affichage, établis par actes extrajudiciaires de Maître Raphaëlle Renoux, Huissier de justice à BORDEAUX, en date des 1 avril, 4 mai et 4 juin 2015.

- Caractère définitif du permis de construire

Ledit arrêté de permis de construire a fait l'objet d'une attestation de non recours, non retrait dans les délais légaux et non déféré préfectoral délivrée par les services compétents en date du 28 avril 2017.

Permis modificatif

La société Eiffage Immobilier Sud-Ouest a, avec l'accord du GMPB en date du 24 mai 2017, déposé le 1 juin 2017 une demande de modification dudit permis de construire portant principalement et selon le formulaire cerfa sur :

- modification du classement ERP des locaux
- modification du nombre de place de stationnement à 22 places
- modification de la destination : 3.460 m² de bureaux ou enseignement et 966 m² de commerce pour une surface de plancher totale de 4.426 m².

Cette demande est en cours d'instruction.

ARTICLE 2 - DUREE

L'autorisation est accordée à compter du 01/07/2017 pour une durée de cinquante neuf (59) ans.

Elle prendra donc fin de plein droit le 30 juin 2076.

Dans l'hypothèse de nouvelles constructions, installations ou aménagements réalisés par le bénéficiaire, la présente convention pourra être prorogée par avenant sans que la durée totale puisse dépasser 70 ans.

Le bénéficiaire communique au GPMB le montant des travaux dans les conditions prévues à l'article 4 ci-dessous.

Dans tous les cas préalablement à l'expiration du délai de la présente convention, les parties conviennent de se rencontrer pour étudier une éventuelle prolongation.

ARTICLE 3 - OUVRAGES, CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS DE CARACTERE IMMOBILIER

Pour l'exercice de l'activité visée à l'article premier, le bénéficiaire est autorisé à réaliser des bâtiments permettant d'accueillir les activités détaillées à l'article 1^{er} :

- ▲ Un bâtiment dénommé G8 sur l'îlot P8b permettant d'accueillir 3.460 m² SDP de bureaux ou enseignement et 966 m² SDP de commerces suivant la demande de permis de construire modificatif, en cours d'instruction

Le montant maximum des dépenses hors taxes à engager pour ces ouvrages, constructions ou installations est évalué à 11 257 000 € HT (valeur juin 2017).

Le bénéficiaire a un droit réel sur les ouvrages, constructions et installations qu'il réalise et tels que décrits au présent article. Il exerce sur ceux-ci « les prérogatives et obligations du propriétaire » dans les conditions et les limites précisées par les articles L-2122-6 à L-2122-18 du code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

Les droits, ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier précités peuvent être hypothéqués pour garantir les emprunts contractés par le bénéficiaire en vue de financer la réalisation des ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier dans les conditions prévues par l'article L-2122-8 du code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

ARTICLE 4 - TRAVAUX

Le bénéficiaire a obtenu le permis de construire n° PC 033 063 14 Z0457 en date du 16 mars 2015 pour la construction d'un bâtiment à usage mixte suivant le programme décrit à l'article 1^{er}. Le bénéficiaire a déposé le 1er juin 2017 une demande de permis de construire modificatif. Cette demande est en cours d'instruction.

Le bénéficiaire s'engage à faire exécuter les travaux dudit permis de construire et, le cas échéant de son modificatif dans un délai de vingt deux (22) mois à compter de la date de prise d'effet (soit le 1^{er} juillet 2017) de la présente convention.

Dans le cas de travaux modificatifs nécessitant une autorisation d'urbanisme, le bénéficiaire s'engage à soumettre à l'agrément du Port de Bordeaux, dans un délai de trois mois, sans que cet agrément puisse en aucune manière engager la responsabilité du GPMB, les projets de travaux de toute nature qu'il entend réaliser. Cet accord ne dispense pas le bénéficiaire de se conformer aux réglementations en vigueur.

Tout modificatif ou additif au projet initial devra au préalable être porté à la connaissance du GPMB.

Après qu'il aura reçu notification de l'agrément des projets prévus au présent article, le bénéficiaire sera tenu de faire connaître au Port de Bordeaux, au moins quinze jours à l'avance, l'époque à laquelle il envisage d'entreprendre les travaux qu'il a été autorisé à effectuer et de lui

soumettre l'implantation des ouvrages projetés.

Les ouvrages édifiés en violation des prescriptions du présent article devront être démolis par les soins du bénéficiaire à ses frais, risques et périls, après mise en demeure à lui adressée par le Directeur du GPMB.

Le bénéficiaire fera son affaire du cours des eaux pluviales et autres. Il veillera que celui-ci soit établi et assuré en tout temps, et s'assurera des raccordements au réseau public.

Le bénéficiaire sera tenu de remettre au GPMB un plan de récolement des ouvrages d'évacuation réalisés. A défaut le GPMB pourra y pourvoir lui-même aux frais du bénéficiaire.

Après achèvement de chaque étape des travaux, le bénéficiaire fait connaître au GPMB, dans un délai de trois mois, le coût hors taxes détaillé et justifié des constructions et installations immobilières et leur date d'achèvement.

Le présent article ne s'applique pas aux travaux du permis de construire déjà obtenu et du permis de construire modificatif tel que décrit au premier paragraphe.

ARTICLE 5 - TRANSMISSION DU DROIT REEL

5-1 - Cession de droit commun

Conformément aux dispositions de l'article L 2122-7 du Code Général des collectivités publiques, préalablement à la signature de tout contrat ayant pour objet, ou pour effet notamment par voie de fusion, absorption ou scission de sociétés, la transmission entre vifs, totale ou partielle du droit réel qui a été conféré par le présent contrat, la personne physique ou morale qui, par l'effet de ce contrat, se trouvera totalement ou partiellement substituée au titulaire de ce titre doit être agréée par l'autorité qui l'a délivré en vue d'une utilisation compatible avec l'affectation du domaine public occupé.

La demande d'agrément sera présentée par pli recommandé avec accusé de réception au GPMB et devra comporter :

1) - Les nom, prénoms, profession, nationalité et domicile du demandeur ou, si la demande émane d'une personne morale, les précisions suivantes : nature, dénomination, siège social et objet de la personne morale ainsi que les noms, prénoms, qualité, pouvoirs du signataire de la demande et, le cas échéant, du ou des représentants habilités auprès de l'Administration.

2) - Les documents nécessaires à l'identification de l'immeuble concerné par la cession ou la transmission envisagée ainsi que du titulaire actuel sur cet immeuble du droit réel conféré par le titre d'occupation du domaine public.

3) - Des justifications de la capacité technique et financière du demandeur à respecter, pour ce qui concerne l'immeuble en cause, les conditions auxquelles le titre d'occupation du domaine public a conféré un droit réel.

4) - Une copie du projet de contrat de cession ou de transmission totale ou partielle du droit réel et le cas échéant, si la cession envisagée a pour but de permettre le financement d'investissements par crédit-bail, une copie du projet de contrat de crédit-bail.

5) - L'engagement de payer la redevance domaniale correspondant au droit réel cédé. En cas de cession partielle de ce droit, cet engagement doit porter sur la quote-part de redevance contractuellement mise à la charge du cessionnaire. L'agrément peut être refusé en cas de disproportion manifeste entre la quote-part de la redevance et l'importance relative de l'immeuble sur lequel porte le droit réel objet du contrat par rapport à celui ou ceux conservés par le cédant.

Si le demandeur envisage de modifier l'utilisation de l'immeuble concerné par le projet de cession, sa demande doit en faire état avec toutes justifications appropriées, notamment compte tenu de l'affectation générale du domaine public dont cet immeuble constitue une dépendance.

Le bénéficiaire a prévu de vendre l'immeuble dénommé G8 qu'il réalisera sur l'îlot P8b, en

l'état futur d'achèvement à la société SCI IMMO SR2, identifiée au SIREN sous le numéro 793 471 020 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS, et de lui transférer, à la livraison de l'immeuble et après notification de la cession, le bénéfice de la présente convention. En foi de quoi, celui-ci est d'ores et déjà agréé par le GPMB pour recevoir le bénéfice de la présente convention.

De plus, le preneur envisageant d'hypothéquer le droit réel qui lui sera transféré, la BANQUE EUROPEENNE DU CREDIT MUTUEL (BECM), identifiée au SIREN sous le n°379 522 600 et immatriculée au RCS de Strasbourg, est d'ores et déjà agréée dans le cadre de la réalisation de la sûreté sur lesdits droits et biens, conformément aux articles L2122-7 et 2122-8 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P).

Cette vente aura comme effet, au moment de sa signature par acte authentique, la transmission totale au profit de la société SCI IMMO SR2 du droit réel qui a été conféré par le présent contrat.

5-2 - Cession forcée

Les droits, ouvrages, constructions et installations, ne peuvent être hypothéqués que pour garantir les emprunts contractés par le titulaire de l'autorisation en vue de financer la réalisation, la modification ou l'extension des ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier situés sur la dépendance domaniale occupée.

Les créanciers chirographaires autres que ceux dont la créance est née de l'exécution des travaux mentionnés à l'alinéa précédent ne peuvent pratiquer des mesures conservatoires ou des mesures d'exécution forcée sur les droits et biens mentionnés au présent article.

Les hypothèques sur lesdits droits et biens s'éteignent au plus tard à l'expiration des titres d'occupation délivrés en application des articles L-2122-6 et L-2122-10, quels qu'en soient les circonstances et le motif.

Dans le cas où, sur le fondement des articles L-2122-7 et L-2122-8, un créancier du bénéficiaire entend provoquer la cession forcée de tout ou partie du droit réel, il devra être procédé comme suit :

- 1) - le poursuivant avertit le GPMB de la publication du commandement valant saisie.
- 2) - le GPMB dans les vingt jours de la réception de cette lettre, fait publier dans un ou plusieurs journaux d'annonces légales un avis comportant :
 - la localisation et les caractéristiques de l'immeuble saisi,
 - la durée de la validité du titre d'occupation restant à courir et les références de ce titre,
 - le montant et les modalités de paiement de la redevance domaniale fixée par ce titre ou, si le droit réel porte également sur d'autres immeubles que l'immeuble saisi, la quote-part de cette redevance afférente à l'immeuble saisi,
 - la mention que la participation à l'adjudication et, le cas échéant, à la surenchère est subordonnée à l'agrément préalable du postulant par l'autorité qui a délivré le titre d'occupation du domaine public constitutif du droit réel,
 - l'indication de la date limite et de l'adresse à laquelle doit lui être adressée la demande d'agrément par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal et du contenu du dossier à joindre à la demande. Ce dossier doit comporter les éléments énumérés au 1), 2) et 3) du 5-1 ci-dessus ainsi que l'engagement de payer la redevance domaniale mentionnée dans l'avis publié.

Lorsque le droit réel porte également sur d'autres immeubles que l'immeuble saisi, l'autorité compétente habilitée à délivrer l'agrément doit notifier à l'avocat en vue de son insertion dans le cahier des charges de l'adjudication prévu à l'article 688 du code de procédure civile (ancien), le montant et les modalités de paiement de la quote-part de la redevance domaniale



afférente à l'immeuble saisi.

Les dispositions ci-dessus ne font pas obstacle à la conversion de la saisie en vente volontaire.

Le contrat ou le titre d'adjudication, qui doit porter mention de l'agrément exprès ou tacite du cessionnaire, emporte à sa date et pour l'immeuble ou les immeubles qu'il concerne, substitution de ce dernier dans les droits et obligations afférents au titre d'occupation.

En cas de cession partielle, le contrat ou titre d'adjudication emporte soustraction de l'immeuble cédé du titre d'occupation du cédant.

ARTICLE 6 - CONDITIONS GENERALES

6-1 - Le bénéficiaire prend le terrain et les installations dans leur état au jour de son entrée en jouissance et ne peut exiger aucune remise en état, ni exercer aucun recours contre le GPMB, ni réclamer aucune indemnité ni réduction de redevance pour quelque cause que ce soit. Un procès-verbal constatant l'état des lieux a été établi contradictoirement entre le GPMB et le bénéficiaire ce jour, préalablement aux présentes.

Le GPMB a diligenté une évaluation environnementale initiale dont le rapport a été établi le 10 juin 2014 par la société SOLER Environnement, Agence Sud-Ouest sise à BORDEAUX (33000) 9, rue Candale. Laquelle a été adressée au bénéficiaire pour constater l'état des sols à l'entrée dans les lieux.

Les installations doivent être occupées et exploitées sans discontinuité hors conditions de vacances locatives normales et hors les périodes des vacances scolaires pour les établissements d'enseignement.

6-2 - La présente autorisation est consentie à titre précaire et révocable en raison de l'appartenance des lieux au domaine public et peut être retirée pour un motif d'intérêt général.

La présente autorisation est régie par les règles du droit administratif et plus particulièrement le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P) et la partie non abrogée du Code du Domaine de l'État. 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 en conséquence pas applicable.

Les lois et règlements relatifs à l'hygiène et à la sécurité du travail, à la protection de l'environnement (notamment aux installations classées), à l'urbanisme, à la police et, d'une manière générale les lois et règlements applicables, en particulier le code des ports maritimes et le règlement de police du port, doivent être strictement respectés par le bénéficiaire.

ARTICLE 7 - EXPLOITATION ET ENTRETIEN

Le GPMB ne supporte aucune charge afférente à la viabilité, aucune charge d'entretien ou de réparation qui serait nécessaire pour assurer l'exploitation normale des ouvrages, constructions et installations réalisés par le bénéficiaire.

Le bénéficiaire est tenu d'exécuter toutes les réparations, quelles qu'en soient l'importance et la nature, 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, constructions et installations ainsi que leurs abords doivent présenter en tout temps un aspect soigné.



ARTICLE 8 – FOURNITURE DE CHALEUR ET DE FROID

Les différentes parties concernées par l'élaboration du Plan d'Aménagement d'Ensemble (PAE) des bassins à flot ont acté la mise en place d'un réseau de chaleur et de froid dont la conception et la réalisation a été confiée à la société ENERGIES DES BASSINS sise 6 place Ravezies à BORDEAUX, sur la totalité du PAE.

Afin d'assurer la continuité de gestion de ce réseau, il a été constitué une Association Syndicale Libre dénommée « Association Syndicale Libre des Bassins à Flot », régie par l'Ordonnance N° 2004- 632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales et tous textes d'application, complémentaires ou modificatifs. Les statuts de cette association sont annexés aux présentes.

Par la signature des présentes, le bénéficiaire de la présente convention s'engage, tant à titre personnel que pour ses ayants droit, à demeurer membre de cette association durant toute la durée légale de la présente convention, sans quoi celle-ci n'aurait pas été consenties et n'aurait plus d'existence ce sans indemnité. Il acquittera, dans les délais prévus au sein des statuts, la quote-part de charges lui revenant ainsi que toutes obligations lui incombent selon le détail ici annexé, sauf accord express de la société ENERGIE DES BASSINS, annexé à la présente convention.

ARTICLE 9 - SOUS-LOCATION

Le bénéficiaire peut être autorisé par tout moyen permettant d'en préserver la preuve, à sous-louer l'usage d'une partie des biens concernés par la présente convention.

Dans ce contexte, le bénéficiaire sollicitera l'avis préalable du GPMB, par courrier précisant l'activité souhaitée par le sous-locataire, accompagné d'un extrait Kbis et des statuts du candidat.

Le GPMB fera part de sa décision au bénéficiaire dans les trente (30) calendaires qui suivront la date de réception de la demande qui lui a été faite. Le silence du GPMB, à l'expiration du délai précité vaudra refus de la demande d'agrément.

Le bénéficiaire demeure dans ce cas personnellement responsable de l'accomplissement de toutes les obligations mentionnées dans la présente convention.

ARTICLE 10 - RESPONSABILITE ET ASSURANCES

11-1 - Le bénéficiaire assume la responsabilité de tout dommage causé par la mise en place, l'exploitation ou l'enlèvement de ses installations, et plus généralement de toutes les conséquences liées à l'exercice de ses activités professionnelles.

11-2 - Assurances

Outre ses responsabilités d'exploitant, le bénéficiaire assume vis-à-vis des tiers les responsabilités du propriétaire et/ou du gardien pour l'ensemble des biens se trouvant sur le terrain du domaine public qu'il est autorisé à occuper.

En conséquence, il doit souscrire une assurance garantissant sa responsabilité civile ainsi que toutes autres assurances lui permettant de remplir ses obligations contractuelles, remise en état des lieux notamment.

Dans le cadre de la présente, le bénéficiaire renoncera à tout recours contre le Grand Port Maritime de Bordeaux et ses assureurs. Le bénéficiaire devra obtenir de ses assureurs une attestation y renonçant également.

Une attestation d'assurance et les quittances correspondantes seront communiquées au GPMB sur simple demande.

ARTICLE 11 - CAS PARTICULIER DES ETABLISSEMENTS SOUMIS A LA REGLEMENTATION SUR LES ETABLISSEMENTS CLASSES

Lorsque le bénéficiaire de la présente convention est soumis à la réglementation sur les établissements classés, il doit en faire la déclaration au GPMB.

De plus, il communiquera au GPMB une attestation d'assurance justifiant que sa responsabilité civile est bien garantie en cas de risque de pollution et pour les frais de dépollution.

ARTICLE 12 - REDEVANCE

La présente convention est consentie et acceptée moyennant le versement :

12.1- d'une **redevance transitoire** pendant la phase de travaux, d'un montant forfaitaire de 10.622,40 € HT correspondant à 2,40 € HT/m² de surface de plancher, dont la durée d'application ne pourra pas excéder vingt-deux (22) mois à compter de la date de signature de la présente convention et en tout état de cause le 30 avril 2019.

L'occupant s'engage à payer cette redevance transitoire, d'avance, par termes trimestriels à M. l'Agent Comptable du GPMB.

12.2- d'une **redevance définitive**, à partir de la date de livraison de l'immeuble et au plus tard à l'expiration du délai prévu pour la redevance provisoire, d'un montant unitaire de 12,00 € HT/m² de surface de plancher/an (valeur juin 2017), soit :

- Pour la 1^{ère} année (période du 01/05/2019 au 30/06/2019) :
4 426 m² à 12,00 €/m² HT x 2/12 = 8 852 € HT

- A compter du 01/07/2019 et jusqu'au 30/06/2076, la redevance définitive est révisable annuellement à la date anniversaire de la prise d'effet de la convention. L'occupant s'engage à payer cette redevance définitive, d'avance, par termes trimestriels à M. l'Agent Comptable du GPMB.

Elle varie chaque année par l'application d'un coefficient multiplicateur K défini comme suit :

$$K = \frac{(ILAT)}{(ILAT)_0} \quad \text{Formule dans laquelle}$$

$(ILAT)_0$ = indice des loyers des activités tertiaires, à la dernière valeur connue, soit l'indice du 4^{ème} trimestre 2016 (108,94).

$(ILAT)$ = indice des loyers des activités tertiaires à la date de la facturation.

Cet indice est publié au bulletin mensuel des statistiques de l'INSEE.

En cas de retard dans les paiements, la redevance échue portera intérêt de plein droit au profit du GPMB, au taux fixé par le Conseil de Surveillance du GPMB.

ARTICLE 13 - RETRAIT DE LA CONVENTION POUR INEXECUTION DES CLAUSES ET CONDITIONS

Faute par le bénéficiaire de se conformer à l'une quelconque des conditions générales ou particulières de la présente autorisation et notamment en cas de :

- 1 - non paiement des redevances échues,
- 2 - cession partielle ou totale de l'autorisation sans agrément du GPMB,
- 3 - non exécution des travaux dans le délai prévu à l'article 4,
- 4 - cessation de l'usage des terrains ou installations pendant une durée de six mois consécutifs hors conditions de vacances locatives normales,
- 5 - sous-location partielle ou totale non autorisée conformément à l'article 8,
- 6 - perte par le bénéficiaire des autorisations pouvant être exigées par la réglementation en vigueur, pour exercer l'activité professionnelle qui a motivé l'autorisation,
- 7 - démission du bénéficiaire de l'ASL « Association Syndicale Libre des Bassins à Flot » (sauf accord écrit du gestionnaire du réseau)
- 8 - condamnation pénale mettant le bénéficiaire dans l'impossibilité de poursuivre l'exploitation,
- 9 - dissolution de société, si le bénéficiaire est une personne morale de droit privé,
- 10 - cessation de l'exploitation consécutive à une procédure de liquidation judiciaire ouverte à l'encontre du bénéficiaire.

L'autorisation peut être retirée, sans indemnité, par décision motivée du GPMB quatre (4) mois après mise en demeure restée sans effet, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal. Dans ce cas, les redevances payées d'avance par le bénéficiaire resteront acquises au GPMB sans préjudice du droit pour celui-ci de poursuivre le recouvrement de toutes sommes pouvant lui être dues.

ARTICLE 14 - RETRAIT POUR UN AUTRE MOTIF

Nonobstant la durée prévue à l'article 2 ci-dessus, l'autorisation peut toujours être retirée de plein droit si l'intérêt général l'exige.

Dans ce cas, conformément à l'alinéa 3 de l'article L2122-9 du code Général de la Propriété des Personnes Publiques le bénéficiaire aura droit à une indemnité destinée à compenser le préjudice matériel, direct et certain subi du fait de ladite résiliation.

A défaut d'un accord amiable entre les parties sur le montant de l'indemnité, celui-ci serait fixé par le juge du contrat.

Les modalités d'information du bénéficiaire sont les mêmes que dans le cas de retrait pour inexécution des clauses et conditions.

ARTICLE 15 - RESILIATION DE LA CONVENTION A L'INITIATIVE DU BENEFICIAIRE

Dans le cas où il aurait décidé de cesser définitivement l'exploitation des installations avant la date fixée à l'article 2 ci-dessus, le bénéficiaire peut obtenir la résiliation de la présente convention en notifiant sa décision par lettre recommandée adressée au GPMB, moyennant un préavis de quatre (4) mois.



ARTICLE 16 - SORT DES INSTALLATIONS A L'ISSUE DE LA CONVENTION

1) - A l'expiration de la convention pour quelque cause que ce soit, le GPMB est en droit d'exiger du bénéficiaire l'enlèvement des installations qui auront été réalisées sur les parcelles affectées et la remise des lieux en leur état primitif, notamment la réhabilitation en cas de pollution du site. A défaut par celui-ci de s'être acquitté de cette obligation dans le délai de trois mois à dater de l'expiration de l'autorisation d'occupation, il peut y être pourvu d'office, à ses frais et risques, par le GPMB. La remise en état des lieux n'ouvre droit à aucune indemnité pour le bénéficiaire.

2) - Si le GPMB accepte que les installations ne soient pas enlevées, celles-ci sont incorporées au domaine public sans que le GPMB soit tenu au versement d'une indemnité.

ARTICLE 17 - IMPOTS ET FRAIS

Le bénéficiaire supporte tous les frais inhérents à la présente convention ainsi que tous les impôts fonciers, auxquels sont ou pourraient être assujettis les biens faisant l'objet de la présente convention.

Il fait en outre s'il y a lieu et sous sa responsabilité la déclaration de constructions nouvelles prévue par le code général des impôts.

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

ARTICLE 18 - PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte sera soumis, aux frais du bénéficiaire, à la formalité de publicité foncière à la conservation des hypothèques dans les formes et les conditions prévues par l'article 20 du décret du 4 janvier 1955 et l'article 68-1 du décret du 14 octobre 1955.

ARTICLE 19 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes et de tout ce qui s'y rattache, les parties font élection de domicile en leur siège social respectif.

ARTICLE 20- LITIGES

Il est rappelé au bénéficiaire qu'en application des dispositions de l'article L 2331-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les litiges qui pourraient s'élever au titre de l'autorisation entre le GPMB et le bénéficiaire, seront portés devant le tribunal administratif de Bordeaux.

Fait en trois exemplaires, à Bordeaux, le 29 Juin 2017

Le Bénéficiaire,

A

Le Directeur Général
Du Grand Port Maritime de Bordeaux

