

SOUS-TRAITE D'ETABLISSEMENT  
ET D'EXPLOITATION DES TERRE-PLEINS  
DU PORT DE PLAISANCE DE TOGA

- SOUS-TRAITE TERRE-PLEINS -

ENTRE

La SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE LOCALE DU PORT DE PLAISANCE DE TOGA, Société Anonyme d'Economie Mixte au capital de 2 000 000 F, R.C.S. Bastia B no 90 B 89, dont le siège social est fixé à BASTIA (20200) Centre Administratif, Rond Point Noguès, représentée par Monsieur Jean BIAGGIONI, Président du Conseil d'Administration

désigné ci-après par le terme "LE CONCESSIONNAIRE",

d'une part,

ET

La SOCIETE DU PORT DE TOGA (S.P.T.), Société Anonyme au capital de 10 000 000 F, dont le siège social est situé 22, avenue Denis Séméria 06300 NICE, immatriculée au RCS de NICE sous le no B 334 298 635, représentée par Monsieur Alain SERRATRICE, Président du Conseil d'Administration,

désigné ci-après par le terme "LE SOUS-TRAITANT",

d'autre part.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

**ARTICLE 1 : OBJET DU SOUS-TRAITE DE CONCESSION**

Le Concessionnaire autorise le SOUS-TRAITANT à établir et exploiter la zone des terre-pleins localisée sur le plan annexé.

La superficie de la parcelle de terre mise à la disposition du Bénéficiaire est de 3,10 ha environ.

Pendant la durée du sous-traité de concession, le SOUS-TRAITANT dispose de la parcelle aux clauses et conditions du présent contrat.

.../...

**ARTICLE 2 : DROITS ET OBLIGATIONS DU CONCESSIONNAIRE**

- 2.1 Les obligations du CONCESSIONNAIRE sont définies par le cahier des charges de la concession.
- 2.2 Le CONCESSIONNAIRE ne peut être tenu responsable des dégâts, dégradations ou vols dont pourraient faire l'objet de la part de tiers, les ouvrages ou installations mis en place par le SOUS-TRAITANT ; ce dernier étant libre de se garantir contre ces risques par une assurance particulière.

De même, le CONCESSIONNAIRE ne peut être recherché pour tout ce qui pourrait résulter d'une faute, imprudence ou négligence de la part du SOUS-TRAITANT ou de ses commettants, notamment en ce qui concerne l'utilisation du courant électrique délivré aux prises en bordure des plans d'eau et sur les terre-pleins.

**ARTICLE 3 : DROITS ET OBLIGATIONS DU SOUS-TRAITANT**

Le SOUS-TRAITANT déclare avoir une parfaite connaissance du cahier des charges de la concession, annexé au présent sous-traité et s'engage à conduire ses activités de façon à toujours permettre au CONCESSIONNAIRE de répondre à l'accomplissement des obligations qui lui sont imposées par ce cahier des charges relatives à l'établissement et à l'exploitation des ouvrages et installations des terre-pleins du Port de Plaisance de Toga faisant l'objet du présent sous-traité.

Dans ces conditions, le SOUS-TRAITANT est substitué au CONCESSIONNAIRE par le présent sous-traité dans l'exercice des droits et obligations découlant de la concession relatifs aux terre-pleins du Port de Plaisance de Toga.

Les droits et obligations du SOUS-TRAITANT résultent également du protocole d'accord conclu le 31 octobre 1989 entre :

- les Communes de Ville di Pietrabugno et de Bastia,
- l'Entreprise Jean SPADA,
- la Société du Port de Toga.

Le SOUS-TRAITANT réaffirme l'ensemble des engagements de ce protocole tant pour lui-même que pour le Groupe SPADA.

Le SOUS-TRAITANT s'engage en outre, à respecter les conditions générales ci-après.

.../...

3.1 Le SOUS-TRAITANT doit justifier d'une assurance couvrant sa responsabilité conformément aux conditions suivantes :

Pendant la période de construction des immeubles qui seront établis sur les terre-pleins, et jusqu'à leur réception, le SOUS-TRAITANT devra souscrire les contrats d'assurance suivantes :

- . contrat "**Tous Risques Chantier**" garantissant tous dommages subis par l'ouvrage en cours de construction et à concurrence du coût de la construction.
- . contrat "**Domages Ouvrage et Responsabilité Civile**" décennale conformes aux dispositions de la Loi du 04 janvier 1978 (article L.242.1 et 241.1 du Code des Assurances).

Dès la réception de l'ouvrage, l'immeuble et ses aménagements devront être assurés contre l'ensemble des risques pouvant survenir et notamment l'incendie, tempêtes, explosions, actes de vandalisme et attentats, chute d'aéronef, dégats des eaux.

Ces assurances devront être assorties d'une garantie en valeur à neuf avec clause d'indexation.

En outre, il devra être souscrit un contrat "**Responsabilité Civile**" du propriétaire d'immeuble à l'égard des voisins et des tiers.

Ces contrats devront comporter une clause stipulant "qu'en cas de résiliation ou de suspension pour quelque cause que ce soit, l'assureur devra au préalable en aviser le CONCESSIONNAIRE par lettre recommandée avec accusé de réception. Dans ce cas, le CONCESSIONNAIRE pourra prendre toute disposition utile" et "que faute par l'assureur de se conformer à ce qui précède, sa garantie sera engagée vis-à-vis de la SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE".

Une copie de l'ensemble des contrats et de leurs avenants ultérieurs devra être remise au CONCESSIONNAIRE.

Dans l'hypothèse où les contrats susvisés comporteraient des garanties insuffisantes, le CONCESSIONNAIRE se réserve la possibilité de faire souscrire des garanties complémentaires après accord de son assureur conseil et de l'assureur du souscripteur des contrats visés ou à défaut d'accord après avis d'un expert.

.../...

3.2 Le SOUS-TRAITANT assure l'entretien en bon état des parcelles de terre-pleins mis à sa disposition et de tous les ouvrages et installations qu'il y a réalisés au titre du sous-traité de concession.

3.3 Les parcelles de terre-pleins, objet du sous-traité de concession ne peuvent être cédées.

Toutefois, le SOUS-TRAITANT, désireux de mettre un terme à son contrat peut présenter au CONCESSIONNAIRE un tiers, qui sous réserve de l'acceptation de l'autorité concédante peut être appelé à lui succéder.

Si ce candidat est agréé par le CONCESSIONNAIRE, il est substitué au sous-traité initial dans ses droits et obligations par le jeu d'un nouveau sous-traité qui définira notamment les modalités financières du transfert entre le sous-traité de concession primitif et le nouveau sous-traité.

#### ARTICLE 4 : CONDITIONS GENERALES D'OCCUPATION DES TERRE-PLEINS

4.1 Les terre-pleins peuvent donner lieu à l'établissement de bâtiments, équipements et installations de caractère touristique, nautique, commercial, artisanal ou tertiaire, ayant un rapport avec l'exploitation du Port ou de nature à contribuer à son animation et à son développement.

Le SOUS-TRAITANT peut accorder à ses actionnaires des garanties d'occupation de longue durée de ces bâtiments, équipements et installations ainsi que de parcelles des terre-pleins objets du présent sous-traité.

4.2 Le SOUS-TRAITANT fait son affaire du raccordement de ses installations aux divers réseaux publics de distribution d'énergie électrique, de gaz, d'eau potable, d'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées, de télécommunication.

Il se rapproche des services compétents pour faire effectuer ces raccordements, à ses frais, notamment en ce qui concerne le branchement à l'égout et ce quelle que soit la nature domaniale des terrains utilisés pour réaliser ces branchements.

Le SOUS-TRAITANT ne peut en aucun cas exercer un quelconque recours contre l'Etat, propriétaire du sol et voisin de ces installations. Il est censé avoir avisé formellement de cette renonciation son assureur auquel il aura à régler toute surprime résultant éventuellement de cette renonciation.

ARTICLE 5 : DUREE DE SOUS-TRAITE DE CONCESSION

La durée du sous-traité de concession est de 50 ans (CINQUANTE ANS) à compter du 1er janvier suivant le début de la concession.

ARTICLE 6 : CHARGES DE FONCTIONNEMENT

Le SOUS-TRAITANT supportera 60 % des charges de gestion du Port de Toga telles que définies à l'article 11 du Règlement Intérieur de la Société du Port de Toga d'octobre 1989.

ARTICLE 7 : PROPRIETE DES INSTALLATIONS MISES EN PLACE PAR LE SOUS-TRAITANT

Les installations d'infrastructure et les bâtiments réalisés par le SOUS-TRAITANT dans le cadre des prescriptions du sous-traité de concession restent sa propriété pendant toute la durée du sous-traité de concession.

Par contre, les équipements mobiliers (électromécanique, outillages, etc.) restent propriété du SOUS-TRAITANT, même après échéance dudit contrat.

ARTICLE 8 : RESILIATION DU SOUS-TRAITE DE CONCESSION POUR INEXECUTION DES CONDITIONS TECHNIQUES ET FINANCIERES

Le SOUS-TRAITANT s'engage à déclarer immédiatement au Concessionnaire toutes modifications concernant les indications fournies par lui en vue de l'établissement du présent sous-traité de concession.

Le CONCESSIONNAIRE se réserve le droit d'apprécier dans quelle mesure ces indications peuvent être acceptées par lui et notamment nécessiter soit la résiliation, soit la passation d'un nouveau sous-traité.

Faute, par le SOUS-TRAITANT de se conformer à l'une quelconque des conditions générales ou particulières des présentes clauses et conditions générales et, notamment, en cas de :

- . non paiement des charges de fonctionnement de la SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE (CONCESSIONNAIRE) pour la gestion du Port,
- . cession partielle ou totale de l'autorisation sans accord de l'autorité concédante,
- . cessation de l'usage des mêmes installations pendant une durée de 6 mois.

Le sous-traité de concession pourra être résilié par le CONCESSIONNAIRE 3 mois après une mise en demeure par lettre recommandée restée sans effet.

Le CONCESSIONNAIRE s'engage à donner immédiatement connaissance de la décision de résiliation par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception, aux créanciers titulaires d'une inscription hypothécaire sur les installations édifiées par le SOUS-TRAITANT qui auront fait connaître, dans la même forme, cette inscription au bureau du Port. L'effet de cette résiliation est suspendu si, dans un délai d'un mois après la réception de la lettre recommandée, l'un au moins des créanciers inscrits justifie avoir introduit une procédure de saisie immobilière à l'encontre du SOUS-TRAITANT et acquitte, en son lieu et place, les redevances ou toutes autres sommes restant dues au CONCESSIONNAIRE.

Si à la suite de la saisie, les constructions ou installations édifiées par le BENEFICIAIRE font l'objet d'une vente forcée, l'adjudicataire bénéficie du maintien de l'autorisation jusqu'à la date normale d'expiration de cette dernière, à la condition d'exercer, sur les terrains désignés par le contrat particulier, soit la même activité que le BENEFICIAIRE, soit une autre activité agréée par l'autorité concédante.

L'adjudicataire doit souscrire à toutes les conditions du contrat et acquitter, le cas échéant, les redevances qui demeureraient dues à la date de son entrée dans les lieux.

Si, à défaut d'enchérisseur, les constructions ou installations sont adjudgées au créancier saisissant et si ce dernier, dans le délai d'un mois n'a pas poursuivi lui-même l'exploitation ou n'a pas fait agréer un sous-traitant, la révocation de l'autorisation prend son plein effet.

#### **ARTICLE 9 : RESILIATION DU SOUS-TRAITE DE CONCESSION POUR D'AUTRES CAUSES**

Le CONCESSIONNAIRE peut résilier le sous-traité de concession en cas de cessation de l'exploitation consécutive à une procédure de redressement ou le liquidation judiciaire ouverte à l'encontre du SOUS-TRAITANT, sous réserve des pouvoirs de l'Administrateur judiciaire.

Dans tous les cas, les redevances payées d'avance par le SOUS-TRAITANT restent acquises au CONCESSIONNAIRE sans préjudice du droit, pour ce dernier, de poursuivre le recouvrement de toutes sommes pouvant lui être dues.

**ARTICLE 10 : RENONCIATION A RECOURS - INDEMNITE**

Le SOUS-TRAITANT s'interdit tout recours contre le CONCESSIONNAIRE dans le cas où l'Etat, en application des articles 53 et 54 du cahier des charges de la concession, procéderait soit à la suppression partielle ou totale des ouvrages et outillages, soit au rachat de la concession.

Nonobstant la durée fixée par le sous-traité de concession observé que la domanialité publique du terrain s'oppose à ce que le SOUS-TRAITANT puisse invoquer, à son profit, l'application des dispositions législatives régissant les baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial ou industriel, le sous-traité de concession peut toujours être retiré si l'intérêt général l'exige.

Dans ce cas, le CONCESSIONNAIRE verse au BENEFICIAIRE évincé une indemnité correspondant à la perte de jouissance et égale au montant hors taxe des dépenses exposées par le SOUS-TRAITANT pour la réalisation des installations immobilières expressément autorisées par le sous-traité et subsistant à la date du retrait, déduction faite de l'amortissement.

En aucun cas, les durées d'amortissement à prendre effectivement en compte pour le calcul de l'indemnité au moment du retrait ne dépassent pas le terme du contrat particulier.

**ARTICLE 11 : RESILIATION DU SOUS-TRAITE DE CONCESSION PAR LE SOUS-TRAITANT**

Dans le cas où il aurait été décidé de cesser définitivement l'exploitation des installations avant l'expiration du sous-traité de concession, le SOUS-TRAITANT peut résilier celui-ci en notifiant, moyennant un préavis de trois mois, sa décision par lettre recommandée adressée au CONCESSIONNAIRE accompagnée de l'agrément des créanciers hypothécaires, s'il en existe.

La résiliation ne donne droit à paiement d'aucune indemnité. Les redevances payées d'avance par le BENEFICIAIRE restent acquises au CONCESSIONNAIRE, sans préjudice du droit, pour ce dernier, de poursuivre le recouvrement de toutes sommes pouvant lui être dues.

.../...

ARTICLE 12 : IMPOTS

Le SOUS-TRAITANT supporte seul la charge de tous les impôts, et notamment l'impôt foncier auquel seraient ou pourraient être assujettis les terre-pleins mis à sa disposition et les installations implantées sur ces terre-pleins.

Il est tenu en outre, le cas échéant, de souscrire lui-même la déclaration de constructions nouvelles mentionnée par le code général des impôts dans les conditions qui sont prévues.

Fait à BASTIA,

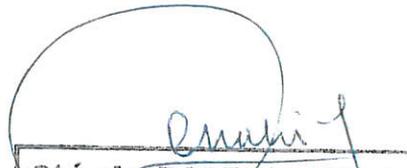
Le 3 juillet 1990

En quatre exemplaires.

LE CONCESSIONNAIRE



LE SOUS-TRAITANT



Sté du PORT de TOGA  
S.P.T.  
S.A. au Capital de 10.000.000 de Francs  
*Siège Social :*  
22, Av. Denis-Semeria, 22  
06300 NICE Tél. 92 00 77 77  
R.C.S. NICE HS 8 355 INSEE 394 258 635 00015