

CONTRAT D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC PORTUAIRE NON CONSTITUTIF DE DROITS REELS

ENTRE :

Le Port autonome de la Nouvelle-Calédonie,
représenté par son directeur, dûment habilité à cet effet par délibération modifiée n°30-2019 du 02 octobre 2019 du conseil d'administration *portant délégation de pouvoirs du Conseil d'administration au directeur du Port autonome*,
ci-après dénommé "le PANC",

D'une part,

ET

La société RECYF, SARL enregistrée au RCS sous le n° 1 494 871
représentée par M. Charles ANDRE, agissant en qualité de gérant,
dont le siège social est situé 10 rue Dick Elmour, 98 800 NOUMEA
ci-après dénommée "l'Occupant",

D'autre part,

Ensemble dénommés, les "Parties"

Vu la loi organique modifiée n° 99-209 du 19 mars 1999 *relative à la Nouvelle-Calédonie* ;

Vu la loi modifiée n° 99-210 du 19 mars 1999 *relative à la Nouvelle-Calédonie* ;

Vu la loi du pays modifiée n° 2001-017 du 11 janvier 2002 *sur le domaine public maritime de la Nouvelle-Calédonie et des provinces* ;

Vu la loi du pays n° 2012-6 du 5 septembre 2012 *fixant les règles générales du domaine public immobilier de la Nouvelle-Calédonie, des provinces, de leurs groupements et de leurs établissements publics* ;

Vu la délibération modifiée n° 121/CP du 16 mai 1991 *portant refonte des statuts du Port autonome* ;

Vu l'arrêté modifié n° 2015-731/GNC du 6 mai 2015 *fixant les tarifs du port autonome de la Nouvelle-Calédonie applicables aux usagers et concessionnaires de l'établissement public*

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

PRÉAMBULE

Lors de sa séance du 13 juillet 2021, le conseil d'administration du PANC a validé la mise à disposition d'un terrain en zone des pêcheries au bénéfice de la Sarl RECYF pour la création d'une unité de fabrication de farine et d'huile de poisson à partir des déchets de poissons.

Cette activité bénéficiera de la proximité des principaux armements de pêches hauturiers auprès desquels RECYF se fournira en matière première. En contrepartie, RECYF offrira une alternative à l'enfouissement des déchets de poissons en les valorisant in situ.

Article 1. - Définitions et interprétation

1.1. Définitions

"Convention" : désigne la présente Convention.

"Occupation" : mise à disposition d'un emplacement à usage privatif.

"Occupation sans droit ni titre" : occupation privative qui s'est poursuivie à l'issue de la présente Convention ou dépassement de surface au-delà du périmètre d'occupation autorisé par la présente Convention.

"Domaine public portuaire" : domaine public dont la gestion a été confiée au PANC, dans ses limites administratives.

"Redevance domaniale" : redevance due par l'Occupant pour l'occupation ou l'utilisation du domaine public.

Elle doit tenir compte des avantages, de toute nature, procurés à l'Occupant. Elle peut être constituée d'une part fixe et d'une part variable.

1.2. Interprétation

À moins qu'une autre définition en soit donnée dans la Convention, les termes en majuscule utilisés dans le présent contrat ont la signification qui leur est attribuée à l'article 1.1. supra.

Les titres attribués aux articles et aux annexes de la Convention sont donnés à titre indicatif et ne peuvent pas être pris en considération pour l'interprétation ou l'application des stipulations de la Convention et de ses annexes.

Article 2. - Objet de la Convention

La Convention, qui n'est pas constitutive de droits réels, a pour objet de définir les conditions dans lesquelles l'Occupant est autorisé, sous le régime des occupations privatives du domaine public, à occuper à titre précaire et révocable les espaces définis à l'article 3 infra.

Ce droit d'occupation est accordé pour l'activité suivante : transformation des déchets de poissons, fabrication d'huile et farine de poissons.

L'emplacement concerné est situé en zone des pêcheries, conformément au plan de situation annexé à la présente Convention (**annexe n° 1**).

Article 3. - Espaces occupés

Le lot occupé, d'une superficie de 2,1 ares , est constitué de deux parcelles viabilisées n°3 et n° 4.

L'identification complète des parcelles est décrite en **annexe n° 1**.

Les limites des surfaces affectées sont matérialisées, aux frais de l'Occupant, dans les conditions à définir d'un commun accord.

Préalablement à la mise à disposition des lieux faisant l'objet de la présente Convention, un procès-verbal d'état des lieux, complété, si besoin est, par un inventaire, est dressé contradictoirement entre un représentant du PANC et un représentant de l'Occupant. Ledit procès-verbal est annexé à la présente Convention (**annexe n° 2**).

En l'absence d'état des lieux d'entrée, l'Occupant est réputé accepter en l'état les locaux et biens occupés.

Des états des lieux et des inventaires sont dressés, dans les mêmes conditions lors du départ de l'Occupant pour quelque cause que ce soit. En cas de modification dans la consistance des lieux, d'adjonction ou de suppression d'installations fixes ou mobiles de matériel ou de mobilier, effectuées ou imposées par l'Occupant, des états des lieux et des inventaires complémentaires sont établis. Dans le cas d'un renouvellement de la Convention, l'état des lieux initial d'entrée dans les lieux fait foi.

Article 4. - Conditions suspensives

La présente Convention est passée sous les conditions suspensives suivantes :

- Obtention du permis de construire dans le délai d'un (1) an à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente Convention ;
- commencement des travaux de construction de l'usine de transformation dans le délai de deux (2) ans à compter de la notification du permis de construire à l'Occupant.

Ces conditions sont stipulées pour l'ensemble des obligations découlant de la présente Convention, à l'exception du paiement de la redevance annuelle d'occupation domaniale, prévue à l'article 16 de la présente Convention.

Sauf pour ce qui concerne le versement de la redevance mentionnée à l'alinéa précédent, les effets de la présente Convention sont donc suspendus jusqu'à la réalisation des conditions suspensives. Dans ce dernier cas, la présente Convention produira ses effets depuis le jour d'accomplissement de la dernière desdites conditions.

A défaut de réalisation des conditions suspensives ci-dessus stipulées, la présente Convention est réputée caduque sans indemnité ni préavis.

Titre 1. - Conditions relatives à l'occupation privative sur le domaine public

Article 5. - Nature de l'autorisation

La présente Convention est conclue sous le régime des occupations privatives du domaine public non constitutives de droits réels, à titre précaire et révocable sans indemnité [sous réserve de ce qui figure infra] à la première réquisition du PANC, notamment en cas de manquement à l'une quelconque des obligations contractuelles résultant de la présente Convention.

Elle peut en outre être révoquée pour tout motif d'intérêt général.

Elle est donc régie par les seules règles du droit administratif, notamment des dispositions domaniales locales susvisées et, sauf dispositions expresses contraires, échappe aux autres règles en matière de location : les législations relatives aux baux ruraux, aux baux commerciaux et aux baux professionnels ou d'habitation ne leur sont pas applicables et la Convention n'accorde aucun droit à la propriété commerciale.

En outre, la Convention ne confère à l'Occupant aucun droit de maintien dans les lieux après cessation ou retrait pour quelque cause que ce soit.

Enfin, l'Occupant est tenu d'occuper lui-même et d'utiliser directement en son nom et sans discontinuité les biens qui font l'objet de la Convention.

Article 6. - Caractère « intuitu personæ » de l'occupation et incessibilité

La présente Convention est consentie « intuitu personæ », ce qui signifie que, sauf autorisation écrite et préalable du PANC :

- l'Occupant n'a pas qualité pour autoriser un tiers à occuper la dépendance domaniale dont le PANC autorise l'occupation par la présente Convention ;
- l'Occupant ne peut accorder à des tiers des droits qui excèderaient ceux qui lui ont été consentis par le PANC ;
- la Convention n'est ni cessible, ni transmissible, directement ou indirectement, à qui que ce soit.

En cas de sous-occupation, avec l'agrément préalable et écrit du PANC, l'Occupant peut confier l'exploitation de tout ou partie des droits résultant de la Convention, étant précisé qu'il demeurera personnellement et solidairement responsable envers le PANC et les tiers de l'accomplissement de toutes les obligations imposées par la Convention.

La demande d'agrément formulée auprès du PANC doit comporter a minima les informations suivantes :

- l'identité du sous-occupant proposé (et extrait K-bis pour les sociétés),
- la nature de l'activité exercée par ce dernier,
- les conditions envisagées en vue de la sous-occupation (notamment, la durée et le loyer envisagés, qui ne peuvent être supérieurs à la durée et au loyer prévus par la présente Convention).

L'Occupant s'engage à informer le sous-occupant du caractère précaire et révocable de la présente Convention.

Un exemplaire de la Convention passée entre l'Occupant et le sous-occupant doit être remis au PANC dans le mois suivant sa signature.

Le sous-occupant ne peut réclamer au PANC des indemnités pour quelque cause que ce soit et notamment en cas de non-renouvellement par le PANC de la présente Convention.

L'Occupant s'engage à répercuter la condition visée à l'alinéa précédent dans le contrat de sous-occupation.

En cas de cession de la présente Convention, elle est soumise à un agrément préalable et écrit du PANC et ne peut porter que sur la durée du titre restant à courir.

L'agrément du cessionnaire par le PANC emporte substitution du bénéficiaire de cet agrément dans les droits et obligations résultant de la présente Convention.

L'utilisation des lieux par un tiers (sous-occupant ou cessionnaire), sans autorisation préalable et écrite du PANC, constitue une inexécution des obligations contractuelles et entraîne une résiliation pour faute prononcée dans les conditions de l'article 23.1. En cas de cession ou de sous-location non autorisée de la présente Convention, l'Occupant restera responsable des conséquences de l'occupation et la cession ou sous-location est inopposable au PANC.

La cession de la présente Convention doit s'entendre de la reprise pure et simple, par le cessionnaire qui constitue le nouvel Occupant, de l'ensemble des droits et obligations en résultant. Elle ne saurait être assortie d'une remise en cause des éléments essentiels de la présente Convention tels que la durée ou le prix.

L'Occupant s'engage à porter à la connaissance du PANC dans un délai d'une semaine à compter de sa constatation tout fait quel qu'il soit, notamment toute usurpation ou dommage susceptible de porter préjudice au domaine public et/ou aux droits du PANC.

Les conditions de la Convention ayant été fixées en considération de la personne de l'Occupant au jour de la signature, ce dernier s'engage expressément à assurer personnellement les obligations qui en découlent ; en outre, tout changement susceptible de rompre ce caractère « intuitu personae » - notamment le changement de dénomination sociale, de nom commercial, d'enseigne ou de marque, modification des organes de direction ou de majorité dans le capital, cession, location, apport etc. - devra être notifié préalablement au PANC, par lettre recommandée avec accusé de réception, et pourra entraîner la résiliation de la Convention au sens de l'article 23.

Article 7. - Entrée en vigueur et durée de la Convention

7.1. Entrée en vigueur de la Convention

La Convention entre en vigueur à compter du 1^{er} septembre 2021.

L'emplacement désigné à l'article 3 sera mis à la disposition de l'Occupant à compter de cette même date.

7.2. Durée de la Convention

La présente Convention est conclue pour une durée de 30 ans à compter du 1^{er} septembre 2021.

Toute reconduction tacite est exclue. La présente Convention ne pourra être renouvelée que sur demande préalable de l'Occupant, transmise au PANC par lettre recommandée avec accusé de réception trois (3) mois avant son expiration.

La présente Convention prend fin de plein droit à l'arrivée de son terme.

Titre 2. - Modalités d'exploitation – Obligations de l'Occupant

Article 8. - Principes généraux

L'Occupant exploite sous sa responsabilité et à ses risques et périls l'emplacement attribué par la présente Convention et fait son affaire de l'obtention et du maintien de toutes les (éventuelles) autorisations administratives nécessaires à cette exploitation.

Tout au long de la durée de la Convention, il doit :

- occuper ou exploiter les dépendances mises à sa disposition, dans le strict respect de l'activité définie à l'article 2 de la présente Convention,
- maintenir les espaces occupés dans un bon état de propreté,
- laisser le libre accès aux représentants du PANC et des administrations de contrôle, afin qu'ils effectuent des inspections relatives à la conservation des biens occupés ou à l'exécution des conditions de la présente Convention, sous réserve d'un délai de prévenance de quinze (15) jours francs sauf urgence.

En cas de manquement à la conservation des biens occupés ou à l'exécution des conditions de la présente Convention constaté par le PANC lors des inspections, l'Occupant est mis en demeure d'y remédier sous trente (30) jours. A défaut, le PANC agira aux frais et risques de l'Occupant et/ou résiliera pour faute la présente Convention, dans les conditions fixées par l'article 23.1 de la présente Convention.

Dans l'hypothèse où l'Occupant souhaiterait exercer une activité complémentaire et accessoire à l'activité principale autorisée, il devra solliciter l'autorisation préalable et expresse du PANC.

En cas d'accord du PANC, ce complément d'activité sera acté par voie d'avenant.

Dans l'hypothèse où l'Occupant souhaiterait modifier l'activité principale autorisée, alors un nouveau titre doit être sollicité auprès du PANC.

Article 9. - Connaissance des lieux

L'Occupant est toujours réputé avoir connaissance des lieux, de leurs avantages et inconvénients, pour les avoir vus et visités. Les biens sont mis à sa disposition dans l'état où ils se trouvent au jour de l'attribution, sans aucune garantie. En conséquence, l'Occupant n'est admis à réclamer aucune réduction des redevances ni indemnité quelconque, sous prétexte notamment d'incompatibilité avec l'utilisation prévue.

Article 10. - Observations des lois, règlements, consignes particulières et mesures de police

L'Occupant est tenu de se conformer aux textes et consignes en vigueur ainsi qu'aux règles de l'art et notamment, sans que cette liste soit exhaustive ni limitative :

- o aux textes d'ordre général et aux mesures de police générales ou spéciales, ainsi qu'à toutes les consignes générales ou particulières, permanentes ou temporaires ;
- o aux textes concernant la sécurité des installations et notamment des installations électriques ;

- o aux textes relatifs à la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public ;
- o aux textes relatifs à l'urbanisme, à la protection de l'environnement et notamment aux dispositions applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- o aux textes fixant, pour l'Occupant, les conditions d'exercice de sa profession et, d'une manière générale, de son activité ;
- o à la réglementation en vigueur en matière de sûreté ;
- o aux textes en vigueur en matière sanitaire et sociale.

Conformément aux prescriptions générales de sécurité annexées à la présente Convention (**annexe n° 3**), il s'engage à effectuer, à ses frais, toutes les vérifications réglementaires afférentes aux installations, équipements et dispositifs techniques et de sécurité des lieux de travail situés dans les biens lui appartenant ou mis à sa disposition et à en adresser une copie au PANC.

Il adresse annuellement au PANC une attestation sur l'honneur confirmant qu'il a réalisé l'intégralité des contrôles réglementaires lui incombant et le cas échéant qu'il a réalisé les travaux rendus nécessaires afin de lever les réserves.

Il ne peut réclamer au PANC une indemnité ou une réduction de redevance pour le motif que son activité subirait une entrave quelconque du fait des textes ou consignes visés au présent article.

Article 11. - Sort des installations - évacuation des lieux

11.1. Travaux effectués par l'Occupant

Sous réserve de l'agrément exprès et préalable du PANC, l'Occupant peut édifier, sur la parcelle occupée, des constructions et installations.

L'Occupant est tenu de déposer et obtenir les autorisations nécessaires à la réalisation des travaux envisagés.

L'Occupant est tenu de communiquer au PANC son calendrier prévisionnel de travaux, les diagnostics éventuellement réalisés, et la copie de la déclaration d'ouverture de chantier, des travaux, d'achèvement et du certificat de conformité des travaux. Ces copies ne sont exigées que pour les travaux soumis à autorisation d'urbanisme.

L'Occupant organise une réunion préalable au démarrage des travaux avec le PANC, puis convie ce dernier à la réunion de démarrage de chantier avec les intervenants à l'acte de construire.

Les entreprises mandatées par l'Occupant ne peuvent intervenir sur site sans avoir, au préalable, signé le permis de travail sur zone avec le service technique du PANC.

Pendant la phase de travaux, à tout moment, le PANC se réserve la faculté d'assister aux réunions de chantier et d'effectuer des visites de chantier en présence ou pas de l'Occupant.

En cas de manquements des entreprises mandatées par l'Occupant aux règles de sécurité des personnes et des biens, le PANC peut interrompre les travaux. La reprise de ces derniers est autorisée par le PANC à condition que l'Occupant justifie de la cessation des manquements constatés.

L'Occupant est le seul responsable de la bonne exécution des travaux.

11.2. Travaux effectués par le PANC

L'Occupant sera informé des travaux de toute nature que le PANC envisage d'exécuter à proximité ou au sein des biens occupés et susceptibles de lui procurer une gêne. Il doit supporter sans indemnité toutes les gênes et sujétions qui peuvent résulter des travaux de toute nature que le PANC ferait exécuter – ou exécuterait lui-même – au voisinage ou au sein des biens occupés.

11.3. Evacuation des lieux

À la cessation d'occupation pour quelque cause que ce soit, l'Occupant est tenu d'évacuer les lieux occupés et de les restituer dans un bon état d'entretien, de propreté, de conformité réglementaire et de réparations locatives, sans prétendre de ce fait à indemnité.

En outre, le PANC ne sera en aucun cas tenu d'assurer la reprise des installations que l'Occupant aura apportées en cours de contrat.

Néanmoins, le PANC peut décider de conserver, sans être également tenu à indemnité, le bénéfice de toutes constructions, installations et améliorations existant à la fin de l'occupation.

A l'issue de la présente Convention, le PANC réalisera un audit des constructions, installations et améliorations réalisées par l'Occupant et informera ce dernier de sa décision sous trois (3) mois.

À compter de la date fixée pour l'évacuation définitive des lieux, l'Occupant qui se maintient est tenu de payer au PANC une indemnité pour occupation sans droit ni titre du domaine public portuaire, dans les conditions prévues à l'article 18.

En outre, sans préjudice de tous dommages et intérêts en sa faveur, le PANC a le droit, sans aucune formalité préalable, de débarrasser les lieux occupés des installations mobilières pouvant s'y trouver, de déposer les matériels, mobiliers, marchandises, denrées et autres objets dans un lieu public et au besoin, de faire procéder à la vente de ces biens par un officier public, conformément à la loi, aux frais, risques et périls de l'Occupant.

Le PANC a également le droit de faire procéder, aux frais, risques et périls de l'Occupant, à toute démolition des installations immobilières qu'il ne désire pas conserver et à tous travaux destinés à assurer la remise des lieux dans leur état primitif.

Trois (3) mois avant l'expiration de la présente Convention, l'Occupant devra solliciter l'accord du PANC, pour remettre en état et à ses frais les lieux occupés.

La demande de remise en état devra faire l'objet de la part de l'Occupant de l'envoi au PANC d'une lettre recommandée avec accusé de réception trois (3) mois avant le terme de la présente Convention.

Article 12. - Reprise du matériel et du mobilier

En fin d'occupation, quelle qu'en soit la cause, le PANC se réserve le droit d'exiger de l'Occupant qu'il rétrocède à son successeur les installations à caractère mobilier, le matériel et le mobilier lui appartenant, indispensables au maintien de l'exploitation autorisée. Le PANC peut même exiger cette rétrocession pour son compte, au cas où il décide de poursuivre lui-même l'exploitation considérée.

En cas de désaccord sur les conditions de la reprise, celles-ci sont fixées à dire d'experts, chaque partie désignant un expert. À défaut d'entente, les Parties pourront désigner un tiers-expert. En aucun cas, l'Occupant ne peut exiger de son successeur ou du PANC une indemnité quelconque pour cession de droits ou d'éléments incorporels.

Article 13. - Affichage publicitaire

En application de l'article 443-2 du code de l'environnement de la province Sud, l'Occupant ne pourra procéder à de l'affichage publicitaire quel qu'il soit sur l'emprise du domaine public qu'il occupe qu'après avoir obtenu l'accord exprès du PANC.

Article 14. - Entretien et conservation du site

Conformément à la répartition des obligations d'entretien des espaces et bâtiments mis à disposition par le PANC, l'Occupant prend à sa charge toutes les réparations nécessaires dont il est responsable, pour maintenir les lieux attribués en bon état d'entretien et d'usage y compris, s'il y a lieu, les installations, le matériel et le mobilier.

L'Occupant répond de toutes les détériorations survenues par suite d'abus ou de troubles de jouissance soit de son fait, soit du fait d'un tiers.

L'Occupant veille à la conservation des biens mis à sa disposition et s'engage à dénoncer immédiatement au PANC toute usurpation, entreprise ou dommage, quels qu'en soient les auteurs, préjudiciable au domaine qu'il est autorisé à occuper.

Il demeure responsable des bris de vitres, carreaux, fenêtres, serrures, persiennes et autres dommages similaires qui proviendraient de son activité.

En cas d'atteinte à l'intégrité du domaine public portuaire occupé, résultant, notamment, de détériorations ou dégâts imputables à l'Occupant, ce dernier est susceptible de faire l'objet d'un constat pour contravention de grande voirie, conformément aux lois du pays n° 2001-017 et n° 2012-6 susvisées.

L'Occupant doit maintenir en bon état d'entretien et de propreté les dépendances mises à sa disposition ainsi que leurs abords immédiats. Cette obligation implique pour l'Occupant d'assurer au-delà de la parcelle occupée le nettoyage des poussières ou boues générées par son activité ou par les flux entrants et sortants de la dépendance mise à sa disposition.

L'entretien courant des voies et ouvrages routiers est assuré par le PANC.

Néanmoins, en cas d'usage anormal, par l'Occupant ou par tout tiers dont il serait responsable, des voies et ouvrages routiers, notamment par des charges exceptionnelles ou pour un usage non conforme aux conditions de la présente Convention et après mise en demeure de quinze (15) jours restée infructueuse, le PANC peut réaliser une remise en état aux frais et risques de l'Occupant.

D'une manière générale, l'Occupant s'engage à informer le PANC dès l'apparition de :

- tout fait qui lui paraîtrait susceptible de porter atteinte à l'intégrité et à la conservation des biens, terrains et ouvrages occupés,
- toute défectuosité dont la remise en état incomberait au PANC, notamment les travaux de grosses réparations ou pour les bâtiments mis à disposition, les travaux liés au clos et au couvert.

Le PANC décline toute responsabilité en cas d'accidents ou de détériorations qui seraient identifiées du fait du non-respect des conditions d'exploitation définies dans la présente Convention.

L'Occupant a l'obligation de clôturer les dépendances mises à sa disposition, en limite de bornage de sa parcelle.

Titre 3. - Clauses financières

Article 15. - Charges de fonctionnement

Les dépenses de fonctionnement liées à l'exploitation sont prises en charge par l'Occupant directement et hors redevance.

Article 16. - Redevance d'occupation

16.1. Modalités de calcul et de révision

La présente Convention est accordée moyennant le versement d'une redevance annuelle dont le montant est fixé par arrêté du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie, et qui tient compte des avantages de toute nature procurés à l'Occupant.

Cette redevance est de 2110 m² x 657 F par m² par an, soit 1 386 270 F HT.

L'Occupant ne devra pas, sous peine de déchéance, laisser écouler un terme sans l'acquitter.

Les conditions financières de l'occupation peuvent être révisées par arrêté du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie.

16.2. Modalités de paiement

En contrepartie de l'occupation du domaine public, l'Occupant s'engage à verser une redevance de 1 386 270 FCFP, payable à réception de l'avis des sommes à payer.

Pour la première année de facturation, la redevance domaniale est due au prorata temporis, à compter de la date de prise d'effet de la présente Convention fixée à l'article 7.1 de la présente Convention jusqu'à la date de fin de l'année civile en cours.

Tout paiement intervient dans un délai de trente (30) jours à compter de la date d'émission de la facture, par virement ou par chèque bancaire établi au nom du Trésor Public pour le compte du PANC.

A compter de la deuxième année de facturation, la redevance est versée par acomptes trimestriels et réglée chaque année en quatre échéances, chacune de ces dernières correspondant à 25 % de la redevance domaniale due au titre de l'année N.

En cas d'occupation sans titre, la redevance est facturée à terme échu, sur la base d'un constat d'occupation sans titre.

16.3. Garanties financières (dépôt de garantie)

Afin de couvrir les obligations de remise en état qui résultent de la présente Convention, pour la mise à disposition des lieux et lors de la conclusion de la présente Convention, l'Occupant est tenu au versement d'un dépôt de garantie dont le montant devra être égal à un (1) an de la redevance d'occupation. Le dépôt de garantie est non productif d'intérêt.

En fin d'occupation et si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée tel que visé à l'article 3 de la présente Convention, le comptable public du PANC restitue ce dépôt de garantie, déduction faite de la redevance d'occupation et des dépenses de fonctionnement restant dues.

A défaut de remise en état conforme dans le délai indiqué, et après notification à l'Occupant et justification des sommes nécessaires à la remise en état, les sommes versées au PANC et nécessaires à la remise en état restent acquises au PANC. Le surplus est restitué à l'Occupant.

Dans l'hypothèse où le dépôt de garantie ne permettrait pas de couvrir les sommes nécessaires pour la remise en état, le PANC peut également réclamer à l'Occupant toute somme complémentaire.

16.4. Modalités de recouvrement

La Trésorerie des Etablissements Publics de la Nouvelle-Calédonie¹, comptable public du PANC ayant la charge exclusive de manier les fonds et de tenir les comptes de l'établissement public portuaire, peut, en application des textes en vigueur, engager des poursuites à l'encontre de l'Occupant, notamment par voie de commandement, d'opposition administrative, de saisie mobilière ou immobilière.

Article 17. - Impôts et taxes

L'Occupant supporte tous les frais inhérents à la présente Convention et les taxes, charges et impôts de toute nature ainsi que plus généralement tous les frais accessoires (notamment frais de recouvrement, frais d'huissier de justice, etc.), auxquels sont assujettis les terrains, constructions et

¹ TREPUNC

installations quelles qu'en soient l'importance et la nature, qui sont exploités en vertu de la Convention.

En fin d'occupation, quelle qu'en soit la cause, avant tout enlèvement de mobilier, matériel ou marchandises, l'Occupant doit justifier au PANC du paiement de tous impôts, contributions et taxes dont il est redevable.

Article 18. - Indemnité pour occupation sans droit ni titre du domaine public

À compter de la date fixée pour l'évacuation des lieux, l'Occupant qui se maintient est tenu de payer au PANC, sans mise en demeure préalable, par jour de retard à libérer les lieux ou à les remettre en état si le PANC l'exige, une indemnité égale à 4 % de la redevance prévue à l'article 16 de la présente Convention.

Titre 4. - Responsabilités et assurances

Article 19. - Responsabilités

19.1. Responsabilité civile pour dommages de toute nature du fait de l'Occupant ou des personnes ou des biens dont il répond

L'Occupant supporte seul les conséquences pécuniaires des dommages de toute nature causés :

- o soit par lui-même ;
- o soit par ses préposés ou par toute personne dont il est civilement responsable ;
- o soit par ses biens,

Et subis par :

- o le PANC pris en ses installations et personnel ;
- o les tiers ;
- o lui-même ;
- o ses propres biens et ceux qui lui sont confiés ou dont il est détenteur à quelque titre que ce soit ;
- o les locaux mis à disposition (y compris les terrains, bâtiments, emplacements, installations, aménagements intérieurs et embellissements) ;
- o ses préposés ou toute personne dont il est civilement responsable.

Ceci quelles qu'en soient les victimes et alors que lesdits dommages sont causés :

- o du fait ou à l'occasion de l'usage du domaine public, ou des activités réalisés par l'Occupant dans le cadre des autorisations délivrés ;
- o du fait de l'occupation des lieux objets de la présente Convention ;
- o à l'occasion de travaux réalisés par l'Occupant ou qu'il fait réaliser dans les lieux mis à disposition ou à proximité de ceux-ci, peu important la nature et l'étendue des garanties d'assurance qu'il a souscrites.

L'Occupant aura l'entière responsabilité des dommages et nuisances éventuelles pouvant survenir, de son fait ou des personnes agissant pour son compte, sur son personnel, ses fournisseurs, ses prestations et à tous tiers pouvant se trouver dans les lieux, objet des présentes, ainsi qu'à leurs biens.

19.2. Renonciations à recours et garanties

Au titre de l'ensemble des dommages évoqués aux paragraphes ci-dessus ainsi que des pertes d'exploitation en découlant, l'Occupant et ses assureurs renoncent à tout recours à l'encontre du PANC, quels que soient le fondement juridique de leur recours ou la juridiction saisie.

L'Occupant et ses assureurs garantissent le PANC contre tout recours de quelque nature que ce soit, qui serait engagé contre ces derniers pour lesdits dommages. Cette garantie inclut les frais que le PANC ou ses assureurs pourraient être conduits à exposer pour assurer leur défense.

Article 20. - Assurances

En conséquence des obligations sus-décrites, l'Occupant est tenu de contracter toutes assurances nécessaires auprès d'organismes d'assurance notoirement solvables et ce, pendant toute la durée de la Convention. Il s'agit notamment des assurances suivantes :

- o assurance de responsabilité civile : en conséquence des obligations résultant du droit commun et des articles ci-dessus, l'Occupant doit souscrire les assurances garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité pouvant lui incombent, en raison de l'occupation ou de l'utilisation du domaine public ou de l'exploitation de ses activités sur ce domaine, de son propre fait ou de celui de toute autre personne intervenant pour son compte à quelque titre que ce soit ainsi que des biens dont il répond. L'Occupant est notamment tenu de souscrire :
 - une police d'assurance de responsabilité civile d'exploitation et/ou professionnelle assortie d'une limite de garantie satisfaisante au regard de son activité et de l'exercice de celle-ci,
 - en tant que de besoin, une police d'assurance contre les risques d'atteintes à l'environnement incluant notamment les frais de dépollution des sols et des eaux, des biens mobiliers et immobiliers et de remise en état des installations ;
- o assurance de dommages, constructions et travaux, couvrant notamment le risque d'incendie et de dégâts des eaux des ouvrages et installations implantés sur le terrain mis à disposition, de foudre, d'explosion, incluant les actes de terrorismes et d'attentat ainsi que les recours des voisins et des tiers.

L'Occupant contractera à cette fin auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance, une ou plusieurs polices d'assurance et fournira au PANC les attestations d'assurances correspondantes présentant les principales garanties, dans le mois suivant la notification de la présente Convention.

Tout au long de la durée de la présente Convention, l'Occupant sera tenu de justifier le tout à première réquisition du PANC.

L'assurance de dommage aux biens de l'Occupant comportera la clause de renonciation à recours, telle qu'explicitée à l'article 19.2. de la présente Convention.

Au regard de la durée d'occupation accordée à l'Occupant, le PANC et l'Occupant se réunissent selon une périodicité de cinq (5) ans afin d'examiner l'opportunité de réactualiser la nature et l'étendue des garanties souscrites par l'Occupant.

Article 21. - Notification et élection de domicile

Toute correspondance entre les Parties, relative à l'exécution de la présente Convention, sera adressée de la manière suivante :

- o si la notification est adressée au PANC : B.P. 14 – 98845 NOUMEA CEDEX ;
- o si la notification est adressée à l'Occupant : 10 rue Dick Elmour, 98 800 NOUMEA

Chaque partie informera l'autre de tout changement de domicile susceptible d'intervenir.

Titre 5. - Evolution de la Convention

Article 22. – Renégociation

En cas de changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion de la présente Convention et rendant son exécution excessivement onéreuse, les Parties conviennent que des renégociations de la présente Convention devront être menées.

Ces circonstances peuvent être d'ordre financier, économique, juridique, politique, technologique, sanitaire, environnemental ou naturel.

Est imprévisible lors de la conclusion de la présente Convention, un événement hors du contrôle des Parties, ne pouvant être raisonnablement prévu et dont le risque n'a pas à être assumé par les Parties. L'exécution sera considérée comme excessivement onéreuse lorsque les circonstances altèrent substantiellement l'économie générale de la présente Convention.

A l'exception des clauses financières de la présente Convention et si les conditions de la renégociation sont réunies, la partie lésée demande à renégocier les termes de la présente Convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les Parties s'engagent, dans un délai raisonnable après que la présente clause a été invoquée, à négocier de nouvelles conditions contractuelles prenant raisonnablement en compte les conséquences de la survenance des circonstances.

Pendant la renégociation dont la durée ne peut excéder deux (2) mois, les Parties restent tenues d'exécuter leurs obligations, sous réserve de la faculté pour la partie non lésée de suspendre tout ou partie des obligations de la partie lésée.

En cas d'échec de la renégociation ou d'absence de renégociation dans le délai prévu, la présente Convention se poursuivra dans les mêmes conditions.

Article 23. - Cas de résiliation

23.1. Résiliation à l'initiative du PANC

- o pour motif d'intérêt général : du fait du caractère précaire et révocable de la présente Convention, le PANC peut la résilier à tout moment pour motif d'intérêt général et sans indemnité d'aucune sorte.

La décision de résiliation de la présente Convention par lettre recommandée avec accusé de réception est notifiée au cocontractant. La résiliation sera effective à l'expiration d'un délai de trois (3) mois à compter de la date de notification de la décision de résiliation.

- o pour faute de l'Occupant : en cas d'inexécution par l'Occupant de l'une quelconque des obligations contractuelles résultant de la présente Convention, cette dernière pourra être résiliée sans indemnité d'aucune sorte. Cela comprend notamment :
 - le non-paiement de la redevance aux échéances convenues,
 - la cession de la Convention sans accord exprès du PANC,
 - la rupture du caractère personnel de la Convention.

La résiliation interviendra par simple lettre recommandée avec accusé de réception six (6) mois après une simple mise en demeure dans les mêmes formes et restée en tout ou partie sans effet pendant ce délai.

La décision de résiliation fixe le délai imparti à l'Occupant pour évacuer les lieux.

Toutefois, si l'Occupant a édifié un ou des immeubles avec l'accord exprès et préalable du PANC, il aura le droit à une indemnité calculée sur la base de l'article 30 de la loi du pays modifiée n° 2001-017 susvisée. Dans cette hypothèse, la durée de l'amortissement pour le calcul de l'indemnité ne pourra, en aucun cas, excéder celle prévue par la Convention.

Le PANC se réserve le droit de réclamer une indemnisation à l'Occupant défaillant aux fins de réparation du préjudice subi par l'inexécution contractuelle.

23.2. Résiliation à l'initiative de l'Occupant

La présente Convention pourra être résiliée à l'initiative de l'Occupant en cas de dégradation pour quelque cause que ce soit si l'Occupant ne peut plus faire un usage normal des lieux.

La résiliation interviendra par simple lettre recommandée avec accusé de réception adressée par l'Occupant au PANC, en respectant un préavis de trois (3) mois.

La résiliation à l'initiative de l'Occupant ne donne droit au versement d'aucune indemnité à l'Occupant par le PANC.

En cas de préjudice causé au PANC par la résiliation anticipée à l'initiative de l'Occupant, le PANC peut demander à l'Occupant le versement d'une indemnité en compensation du préjudice subi.

Outre l'indemnité liée au préjudice visé ci-dessus, les redevances d'occupation domaniale restent dues pendant toute la durée du préavis, et jusqu'à réalisation de l'état des lieux de sortie dans les conditions visées à l'article 3 de la présente Convention.

A défaut de restitution des lieux à l'issue du délai de préavis, l'Occupant est considéré comme Occupant sans droit ni titre au sens de l'article 1.1 de la présente Convention.

23.3. Résiliation de plein droit

La présente Convention pourra être résiliée de plein droit en cas :

- o de dissolution ou liquidation judiciaire de la société occupante ;
- o de cessation définitive par l'Occupant pour quelque motif que ce soit de l'exercice de l'activité prévue dans les lieux mis à disposition ;
- o de condamnation pénale de l'Occupant le mettant dans l'impossibilité de poursuivre son activité ;
- o de refus ou de retrait des autorisations administratives et réglementaires nécessaires à l'exercice de ses activités ;
- o d'accord des Parties, moyennant un préavis de trois (3) mois, et sans que cette résiliation n'ouvre droit à une indemnité quelle qu'elle soit.

La résiliation interviendra par simple lettre recommandée avec accusé de réception.

Article 24. - Avenant

Sans préjudice du pouvoir de modification unilatérale pour motif d'intérêt général détenu par le PANC, la présente Convention ne pourra être modifiée que par voie d'avenant écrit et signé par les personnes dûment habilitées à cet effet par chacune des Parties.

Titre 6. - Dispositions diverses

Article 25. - Déclarations

L'Occupant déclare que l'exécution de la présente Convention ne contrevient à aucun des engagements contractés précédemment par lui et fera son affaire, à ses frais exclusifs, de toute réclamation de tiers à cet égard.

Article 26. - Règlement des litiges

À défaut d'accord amiable, les contestations qui pourraient s'élever au sujet de la validité, de l'exécution, de l'interprétation ou de la résiliation de la présente Convention seront de la compétence du tribunal administratif de Nouvelle-Calédonie.

Article 27. - Frais d'enregistrement

S'il y a lieu, les frais de timbre et d'enregistrement de la présente Convention seront à la charge de l'Occupant.

Article 28. - Annexes

Sont annexés à la présente Convention les éléments suivants :

- Annexe 1 : Plan de situation (avec implantation du projet) et identification des parcelles
- Annexe 2 : Etat des lieux
- Annexe 3 : Prescriptions générales de sécurité

Fait en deux (2) exemplaires originaux,

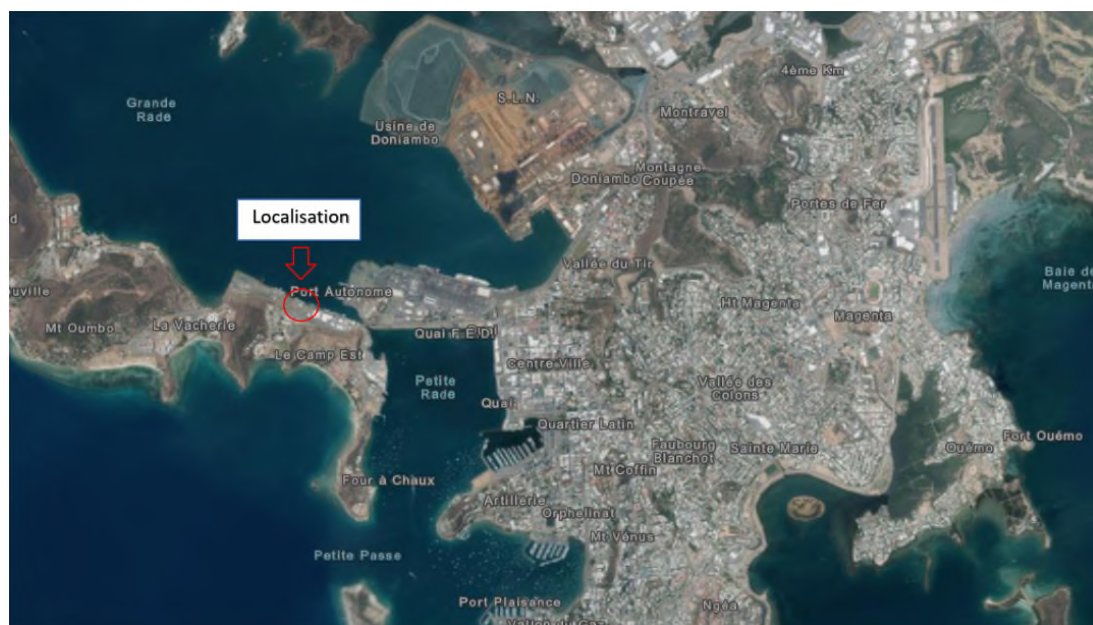
À (lieu de la signature de la convention), le (date de la signature)

Pour le PANC

Pour l'Occupant

ANNEXES

ANNEXE 1 – Plan de situation (avec implantation du projet) et identification des parcelles





ANNEXE 2 – Etat des lieux**ETAT DES LIEUX PARTIE 1**

- Energies

Energie	N° compteur	Relevé initial	Relevé final
Electricité			
Eau			

- Clés

Type clé	Nombre	Date de remise	Observations

- Contrôles périodiques réglementaires

Contrôles	Date de réalisation	Réalisé par	Conforme	Non conforme
Electricité				

ANNEXE 3 – Prescriptions générales de sécurité