APPEL A CANDIDATURE

POUR L'OCCUPATION D'UN LOCAL COMMERCIAL DE 75M2

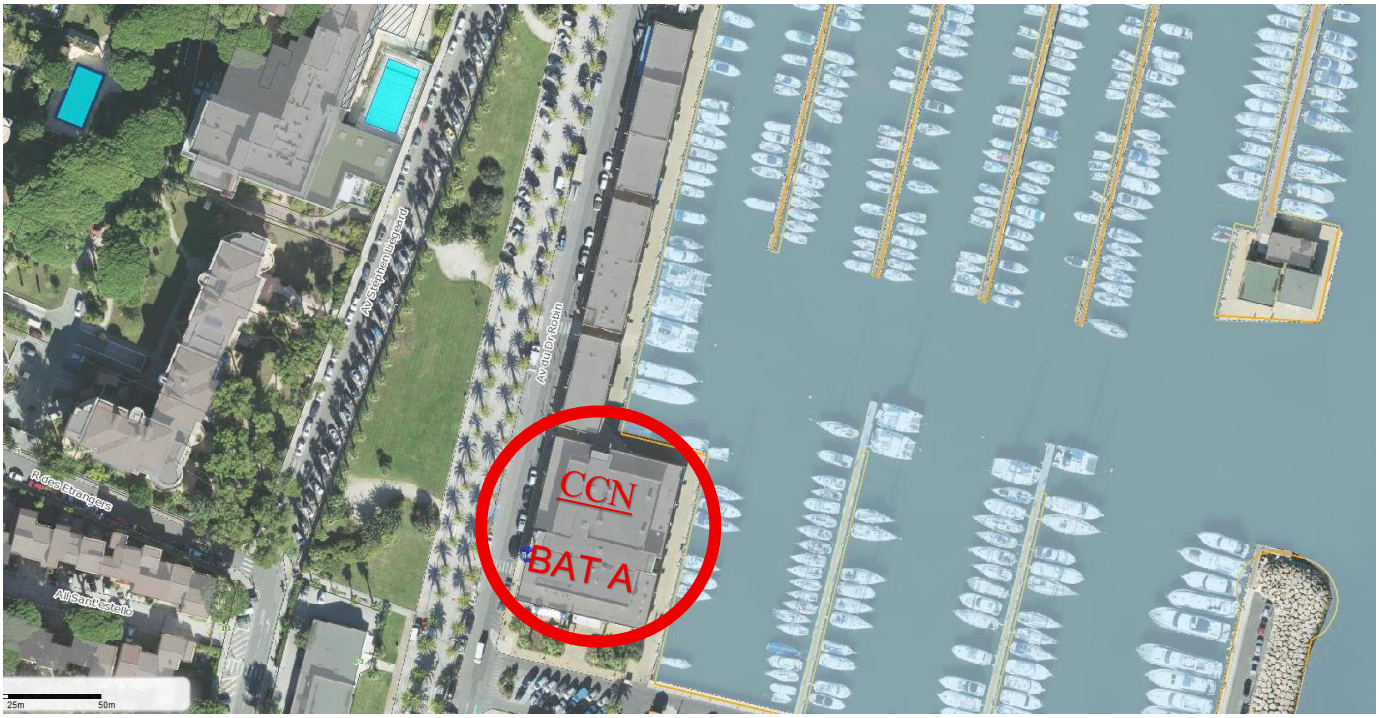
DEPENDANT DU DOMAINE PUBLIC PORTUAIRE

(Contrat Personnel d'Occupation)

37 Quai Florence Arthaud (Locaux n°37/45)

DATE LIMITE DE DEPOT DES OFFRES

26 JANVIER 2026 à 17heures



SOMMAIRE

1 / Objet de l'appel à candidature Page 3

2/ Contexte juridique Page 3

3/ Situation des locaux Page 3

4/ Description des locaux Page 6

4.1 Situation Page 6

4.2 Description des locaux Page 6

5/ Conditions d'exploitation du local Page 5

5.1 Activités exercées Page 6

5.2 Titre d'occupation Page 6

5.3 Redevances Page 7

5.4 Charges diverses Page 8

5.5 Règlement intérieur Page 8

6/ Conditions d'attribution de la dépendance du domaine public Page 9

6.1 Publicité Page 9

6.2 Calendrier prévisionnel de la procédure Page 9

6.3 Visites du site Page 9

7/ Candidatures Page 10

7.1 Constitution du dossier de candidature Page 10

7.2 Sélection des offres Page 11

7.3 Conditions de remise des plis Page 12

7.4 Renseignements techniques et administratifs Page 12

ANNEXES

1. Délibération du 22/04/2016
2. Contrat personnel d'occupation
3. Règlement intérieur Centre commercial du nautisme

1/ OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURE

L'appel à candidature est établi en vue d'une mise à disposition pour exploitation commerciale des locaux n°37 et 45 au Centre Commercial du Nautisme du Port d'Hyères Saint-Pierre.

2 / CONTEXTE JURIDIQUE

L'article L.2122-1-1 du Code général de la propriété des personnes publiques met à la charge des collectivités territoriales l'obligation de mettre en œuvre une procédure de sélection préalable à l'attribution d'une autorisation d'occupation domaniale permettant à son titulaire d'occuper ou d'utiliser le domaine public en vue d'une exploitation économique.

Cette procédure de sélection présente toutes les garanties d'impartialité et de transparence, et comporte des mesures de publicité permettant aux candidats potentiels de se manifester.

3 / SITUATION DES LOCAUX

La Commune d'Hyères-les-palmiers

Partie intégrante de Toulon-Provence-Méditerranée, la Ville d'Hyères les Palmiers constitue un pôle de centralité majeur au sein de ce territoire métropolitain, tant par la taille de sa population résidente (56.800 habitants) que par le nombre et la qualité de ses équipements structurants ou encore par sa notoriété et la qualité de son patrimoine architectural naturel et paysager.

Le port d'Hyères Saint-Pierre

Le Port Saint-Pierre est un grand port de plaisance avec une situation unique en méditerranée :

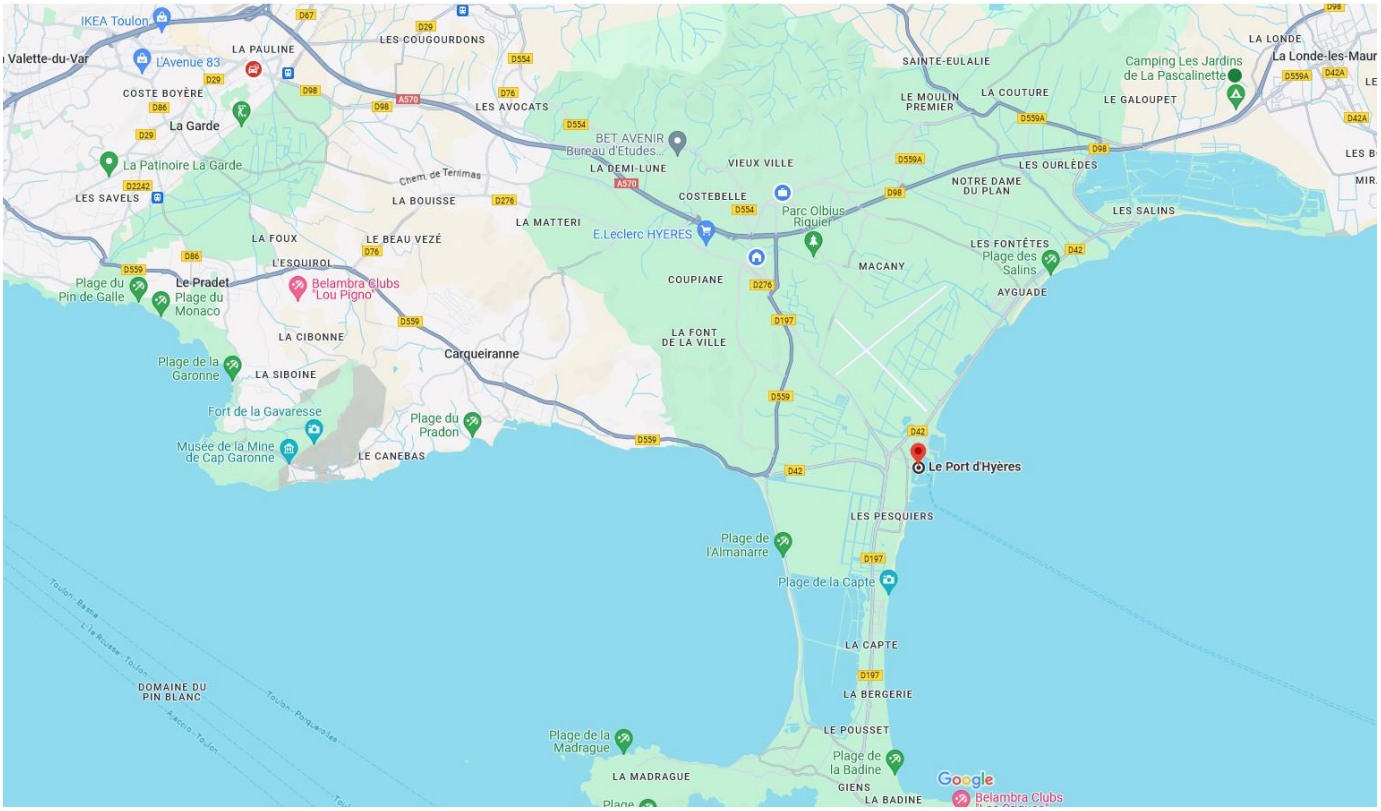
- Une capacité d'accueil de près de 1500 bateaux repartis sur 7 hectares de plan d'eau, abrites les vents et par la presqu'ile de Giens.

- Une situation géographique exceptionnelle à quelques milles nautiques des iles d'or (Porquerolles, Port-Cros, le Levant), au cœur du Pare National de Port-Cros et du sanctuaire Pelagos,

Le port d'Hyères est un important pôle d'activité économique se traduisant par la présence de nombreux commerces attirant une clientèle locale et touristique, ainsi que par la forte activité dans le domaine de la plaisance générant des potentialités pour les acteurs économiques du nautisme.

PORT D'HYERES Saint-Pierre

ACCES PORT



LE CENTRE COMMERCIAL DU NAUTISME

Situe au sein du port d'Hyères, le Centre Commercial du Nautisme accueille une quarantaine de locaux commerciaux dédiés essentiellement aux activités commerciales en lien avec le nautisme.

Le bâtiment a fait l'objet d'importants travaux de rénovation : traitement architectural des façades, amélioration esthétique et uniformisation des devantures commerciales, mise aux normes d'accès PMR de l'Espace nautique (avec installation d'un ascenseur).

Les abords du bâtiment ont bénéficié d'une requalification des espaces verts environnants et du parking Robin.

Centre Commercial du Nautisme (CCN) : implantation des bâtiments

4 / DESCRIPTION DES LOCAUX

4.1 - SITUATION

Le local est situé au 31 Quai Florence Arthaud, sur la parcelle cadastrée EP 35.

Ces cellules commerciales, repérées par les emplacements n°37 et 45- bâtiment A, se situe au Centre Commercial du Nautisme, il s'agit d'une dépendance du Domaine Public Communal Portuaire.

RENSEIGNEMENTS CADASTRE		LOCAUX No	SUPERFICIE du LOCAL (en m² environ)
Section et n°	adresse		
EP n° 35	31 Quai Florence Arthaud	37 et 45	50

4.2 - DESCRIPTION DES LOCAUX

La Commune d'Hyères, régie du port d'Hyères Saint-Pierre, est propriétaire des locaux du centre commercial du nautisme d'une superficie totale de 1540 m² d'occupation temporaires.

Le bénéficiaire disposera d'un local de 50 m² désigne ci-dessus cote quai, il prendra le local dans l'état dans lequel il se trouve sans pouvoir exiger de travaux de la part du propriétaire.

5 / CONDITIONS D'EXPLOITATION DES LOCAUX

5.1- ACTIVITES EXERCEES

Les activités exercées au sein des locaux devront être conformes à la destination portuaire de ces bâtiments et en priorité aux professionnels du nautisme et dans tous les cas pour des activités telles que définies à l'article R5314-29 du Code des Transports « ayant un rapport avec l 'exploitation du port ou de nature à contribuer à l 'animation et au développement de celui-ci ».

5.2-TITRE D'OCCUPATION

a) Contrat personnel d'occupation

Le Centre commercial du nautisme étant un équipement d'intérêt général, conforme à la compétence de la collectivité en matière de gestion portuaire, la mise à disposition des différentes cellules commerciales se fait dans le cadre de contrats personnels d'occupation consentis sur le Domaine Public Communal Portuaire.

(Cf. en annexe 1 : délibération du conseil municipal du 22/04/2016)

Chaque contrat personnel d'occupation doit être établi par acte notarié entre la Commune et le nouvel occupant.

b) Durée du contrat

Le contrat est passé pour une durée, non renouvelable, dont le terme sera le 31 décembre 2045.

Cette durée prend en compte l'amortissement des travaux de réhabilitation du bâtiment que La Commune a pris en charge et auxquels les exploitants du Centre Commercial du Nautisme participent. Cette participation aux travaux s'étalera sur la durée des contrats consentis et donnera lieu à un versement de redevance complémentaire à la redevance d'occupation mensuelle. Il prend effet à compter de sa signature par les deux parties. (Cf. en annexe 2 : Contrat type).

5.3 - REDEVANCE

La redevance sera décomposée en deux parties : une partie correspondant à la redevance d'occupation devant notamment couvrir les frais de gestion, d'entretien et de gros entretien et une deuxième à la participation aux travaux de réhabilitation et de conservation du bâtiment que la Commune prend en charge.

A compter de l'entrée en vigueur du contrat, le Bénéficiaire règlera une redevance mensuelle de 549,20€ H.T. (soumis à une TVA de 20%), soit 686,50€ TTC par mois (redevance à titre indicatif établie pour l'année 2025 – ***en attente de révision pour l'année 2026).***

Cette redevance mensuelle se décompose de la façon suivante :

Redevance d'occupation :
10,66€ x 50 m² = 533,00€ TTC (dont 20% TVA)

Redevance liée à la participation aux travaux de réhabilitation et de conservation :
3.07€ x 50 m² = 153,50€ TTC (dont 20% TVA)

La redevance est révisée automatiquement au 1er janvier de chaque année selon les indices INSEE des loyers commerciaux, et l'indice BT50 rénovation-entretien - tous corps d'Etat.

Il est précise que la redevance mensuelle sera due dans son intégralité quelle que soit la date de prise d'effet du contrat.

Cette redevance s'entend TTC et est payable **trimestriellement** **et** **d'avance** directement auprès de la régie foncière du port à réception du relevé de compte.

Les règles de recouvrement des créances publiques en vigueur s'appliquent en cas d'impayés ou de retard de paiement de la redevance ou de toute autre créance de la Commune.

Le Bénéficiaire sera redevable de tous les frais que le recouvrement de la créance exigerait (que ce soit pour les redevances ou toute autre créance).

5.4 CHARGES DIVERSES

a) EAU

Chaque entité commerciale devra impérativement être équipée d'un compteur divisionnaire de consommation relevable par téléradio. Le paiement des consommations ainsi que les frais de gestion seront établis par la régie foncière du port après réception de la facture générale de La Ville d'Hyères et répercutés à la charge des exploitants.

b) ELECTRICITE

Chaque exploitant devra être alimenté en électricité par compteur individuel et privatif a son nom, et l'ensemble de ses installations devra être conforme aux règles en vigueur et certifie par organisme agréé. Les justificatifs devront être fournis sur simple demande de du services des ports d'Hyères.

c) CLIMATISATION

Seront également à la charge des exploitants, les frais liés au contrat de maintenance et de réparations le cas échéant, ainsi que les charges de consommation électrique du système centralisé d'une puissance de 100Kw. Il est à noter que la consommation de l'unité interne au local commercial étant branchée sur comptage électrique individuel, elle demeure à la charge directe de l'exploitant. Il est à noter de ne pas disjoncter le compteur.

5.5 REGLEMENT INTERIEUR

Afin de favoriser la bonne marche de l'espace commercial, les exploitants doivent respecter un certain nombre de prescriptions et d'obligations destinées à promouvoir un fonctionnement harmonieux dans l'intérêt public, et des exploitants eux-mêmes.

Un règlement intérieur est établi en ce sens et précise les conditions matérielles d'exploitation et de fonctionnement du centre commercial du nautisme.

(Cf. en annexe 3 : Règlement intérieur).

6 / CONDITIONS D'ATTRIBUTION DE LA DEPENDANCE DU DOMAINE PUBLIC

6.1 - PUBLICITE

Mesures de publicité pour la consultation :

- Parution sur site internet de La Ville d'Hyères,
- Parution sur Site Internet des Ports d'Hyères
- Affichage sur site et en Mairie,
- Affichage en Capitaineries du Port Saint-Pierre,
- Diffusion aux candidats inscrits sur la liste d'attente,
- Diffusion aux Associations de Plaisanciers et de Professionnels :
    - Association des Usagers du Port d'Hyères (AUPH),
    - Association Hyéroise des Professionnels du Nautisme (AHPN),
    - Union des Acteurs des Pôles du Palyvestre (UA2P)

6.2 - CALENDRIER PREVISIONNEL DE LA PROCEDURE

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

- Lancement de l'avis de publicité : le vendredi 09 Janvier 2026,
- Visites des lieux : du Lundi 12 Janvier 2026 au Vendredi 23 Janvier 2026,
- Date limite de réception des offres : le lundi 26 Janvier 2026 à 17h00,
- Analyse des candidatures : les 28 et 29 janvier 2026,
- Choix du candidat : le Vendredi 30 Janvier 2026,
- Début d'exploitation : début février 2026

6.3 - VISITES DU SITE

Une visite sur site est obligatoire et la demande de rendez-vous devra être faite par téléphone au service administratif du port au 04 94 12 54 40. Une attestation de visite vous sera remise à son issu et devra être intégrée à votre candidature. A défaut de visite l'offre sera considérée comme irrégulière.

7 / CANDIDATURES

7.1 - CONSTITUTION DU DOSSIER DE CANDIDATURE

Le dossier de candidature sera constitué comme indiqué ci-dessous :

Une lettre de candidature qui comportera :

- Nom du soussigné,
- Agissant au nom de,
- Dénomination de la société,
- Siège social,
- Déclare avoir reçu l'ensemble des éléments de l'appel à projets et déclare se soumettre au présent cahier des charges ainsi qu'à ses propositions remises en date du...
- Fait à…, le…
- Cachet commercial et signature manuscrite de la personne habilitée.

Une attestation sur l'honneur certifiant ne pas avoir fait l'objet d'une condamnation liée à une contravention de grande voirie,

Une présentation du projet d'activité avec motivations du candidat comprenant le mode de financement et un prévisionnel d'exploitation sur 3 années :

- Un descriptif détaillé des prestations et activités qui seront réalisées,
- La politique tarifaire envisagée le cas échéant,
- La politique environnementale mise en place dans l'entreprise le cas échéant,
- Les concepts innovants,
- Les références significatives ou similaires de projets,
- Les moyens mis en œuvre par le candidat, matériels et humains (son organisation : nombre de salariés…),

1) POUR UNE SOCIETE EXISTANTE

a) Les pièces justificatives suivantes :

- Extrait de K-bis datant de mains de 3 mois,
- Pouvoir de la personne habilitée à engager le candidat.
- Photocopie de la pièce d'identité du gérant,
- Copie des statuts de la société,
- Procès-verbal de la dernière Assemblée Générale
- 2 dernières liasses fiscales complètes (bilan et compte de résultats),
- Les garanties bancaires le cas échéant,
- L'état des procédures collectives,
- L'état des inscriptions et nantissements,
- L'attestation de régularité fiscale et sociale de moins de 6 mois,
- Attestation sur l'honneur certifiant que le candidat et ses salaries n'ont pas fait l'objet d'une condamnation judiciaire,
- Attestation pour les risques professionnels,
- Attestation de visite sur site.

b) Une notice de présentation comprenant obligatoirement :

- La dénomination sociale et commerciale de la société,
- Le siège social et les contacts de la société (téléphone, email, ...),
- Nom, adresse, téléphone et adresse mail du gérant ainsi qu'un récapitulatif de son parcours professionnel,
- Une plaquette commerciale ou un descriptif exact de l'activité exercée.

c) Une présentation du projet d'activité avec motivations du candidat comprenant le mode de financement et un prévisionnel d'exploitation sur 3 ans :

- Un descriptif détaillé des prestations et activités qui seront réalisées,
- La politique tarifaire envisagée le cas échéant,
- La politique environnementale mise en place dans l'entreprise le cas échéant,
- Les concepts innovants,
- Les références significatives ou similaires de projets,
- Les moyens mis en œuvre par le candidat, matériels et humains (son organisation : nombre de salariés…),

d) Les pièces justificatives suivantes :

- Extrait de K-bis datant de mains de 3 mois,
- Photocopie de la pièce d'identité du gérant,
- Copie des statuts de la société,
- Procès-verbal de la dernière Assemblée Générale
  dernières liasses fiscales complètes (bilan et compte de résultats),
- Les garanties bancaires le cas échéant,
- L'état des procédures collectives,
- L'état des inscriptions et nantissements,
- L'attestation de régularité fiscale et sociale de moins de 6 mois,
- Attestation sur l'honneur certifiant que le candidat et ses salaries n'ont pas fait l'objet d'une condamnation judiciaire,
- Attestation pour les risques professionnels,
- Attestation de visite sur site.

2) <u>POUR UNE SOCIETE EN COURS DE CREATION</u>

a) Une notice de présentation comprenant obligatoirement :

- Le nom de la future société et son siège social,
- Nom, adresse, téléphone et adresse mail du gérant ainsi qu'un récapitulatif de son parcours professionnel,
- Un descriptif exact et complet de l'activité créée.

b) Les pièces justificatives suivantes :

- Photocopie de la pièce d'identité du gérant,
- Justificatif de domicile du gérant,
- Projet de statut,
- Dernier avis d'imposition,
- Les garanties bancaires le cas échéant,
- Une attestation sur l'honneur certifiant que le candidat n'a pas fait l'objet

d'une condamnation judiciaire,
- Une attestation de visite sur site.

3) POUR UNE PERSONNE PHYSIQUE EN EXPLOITATION EN NOM PROPRE

a) Une notice de présentation comprenant obligatoirement :

- Les nom, prénom, adresse, téléphone et adresse mail de la personne physique ainsi qu'un récapitulatif de son parcours professionnel.

b) Une présentation du projet d'activité avec motivations du candidat comprenant le mode de financement et un prévisionnel d'exploitation sur 3 années :

- Un descriptif détaillé des prestations et activités qui seront réalisées,
- La politique tarifaire envisagée le cas échéant,
- La politique environnementale mise en place dans l'entreprise le cas échéant,
- Les concepts innovants,
- Les références significatives ou similaires de projets,
- Les moyens mis en œuvre par le candidat, matériels et humains (son organisation : nombre de salariés…),

c) Les pièces justificatives suivantes :

- Photocopie de la pièce d'identité de la personne physique,
- Justificatif de domicile,
- Curriculum vitae,
- Dernier avis d'imposition,
- Les garanties bancaires le cas échéant,
- L'état des procédures collectives,
- L'état des inscriptions et nantissements,
- L'attestation de régularité fiscale et sociale de moins de 6 mois,
- Une attestation sur l'honneur certifiant que le candidat et ses salaries n'ont pas fait l'objet d'une condamnation judiciaire,
- Une attestation pour les risques professionnels,
- Une attestation de visite sur site.

Le Service des Ports peut demander des compléments d'information et des précisions.

7.2 - SELECTION DES OFFRES

Propositions examinées au vu des critères suivants :

- Activité qui sera exercée dans le local et sa proximité avec le nautisme : *Location de bateaux, chantier naval, shipchandler, réparations et entretien, services aux plaisanciers...*
- Expérience professionnelle dans le domaine du Nautisme ou de la Plaisance.
- Justificatifs de l'expérience et activité exercées,
- Viabilité économique du projet, solidité juridique et financière,
- Compréhension du contexte,
- Motivations.

Après analyse sur la base des critères énumérés ci-dessus, le Service des Ports sélectionne le projet le plus adapté.

Un entretien peut être réalisé en cas de besoin avec trois candidats au maximum (les trois premiers candidats selon les critères de sélection). Les candidats sont informés de la date prévisionnelle de cet entretien.

7.3-CONDITIONS DE REMISE DES PLIS :

Les candidats adressent leur proposition, sous pli cacheté, avant **le Lundi 26 Janvier 2026 à 17h00.**

- Soit par voie postale : par lettre recommandée avec avis de réception ;
- Soit par dépôt à La Capitainerie principale du Port Saint-Pierre : dépôt contre récépissé,

A l'adresse suivante :

Capitainerie du Port d'Hyères Saint-Pierre 116 quai Gilles Barbanson 83400 HYERES

Horaires d'accueil : du lundi au vendredi de 8h à 12h et de 13h à 17h30

L'enveloppe extérieure doit porter la mention :

CANDIDATURE **Mise en location des LOCAUX COMMERCIAUX n°37 et 45** **Centre Commercial du Nautisme** **NE PAS OUVRIR**

Tous les plis arrivant après la date et heure limites indiquées ci-dessus, ne seront pas ouverts et ne sont donc pas analysées. Les plis arrivés hors délais sont archivés à la Capitainerie.

Supports : Les candidatures seront remises, dans les conditions précisées ci-dessus, sur un **support physique électronique** (type clé USB, périphériques de stockage de masse) sous pli cacheté (ou tout contenant ou conditionnement adapté et fermé). Le support pourra être rendu sur simple demande après la commission d'attribution.

7.4 - RENSEIGNEMENTS TECHNIQUES ET ADMINISTRATIFS :

Pour tous renseignements complémentaires, merci de transmettre vos demandes par email envoyé à l'adresse mail suivante : **contact@portshyeres.fr**, en mentionnant en objet : ***CANDIDATURE - Mise en location des LOCAUX COMMERCIAUX n°37 et 45 Centre Commercial du Nautisme.***

Aucune information ne sera communiquée par téléphone.

---o0o---

APPEL A CANDIDATURE

POUR L'OCCUPATION D'UN LOCAL COMMERCIAL DE 50m2

DEPENDANT DU DOMAINE PUBLIC PORTUAIRE

Centre commercial du Nautisme – Bat A – 31 Quai Florence Arthaud

(Locaux n°37/45)

ANNEXES

AU DOSSIER D'APPEL A CANDIDATURE

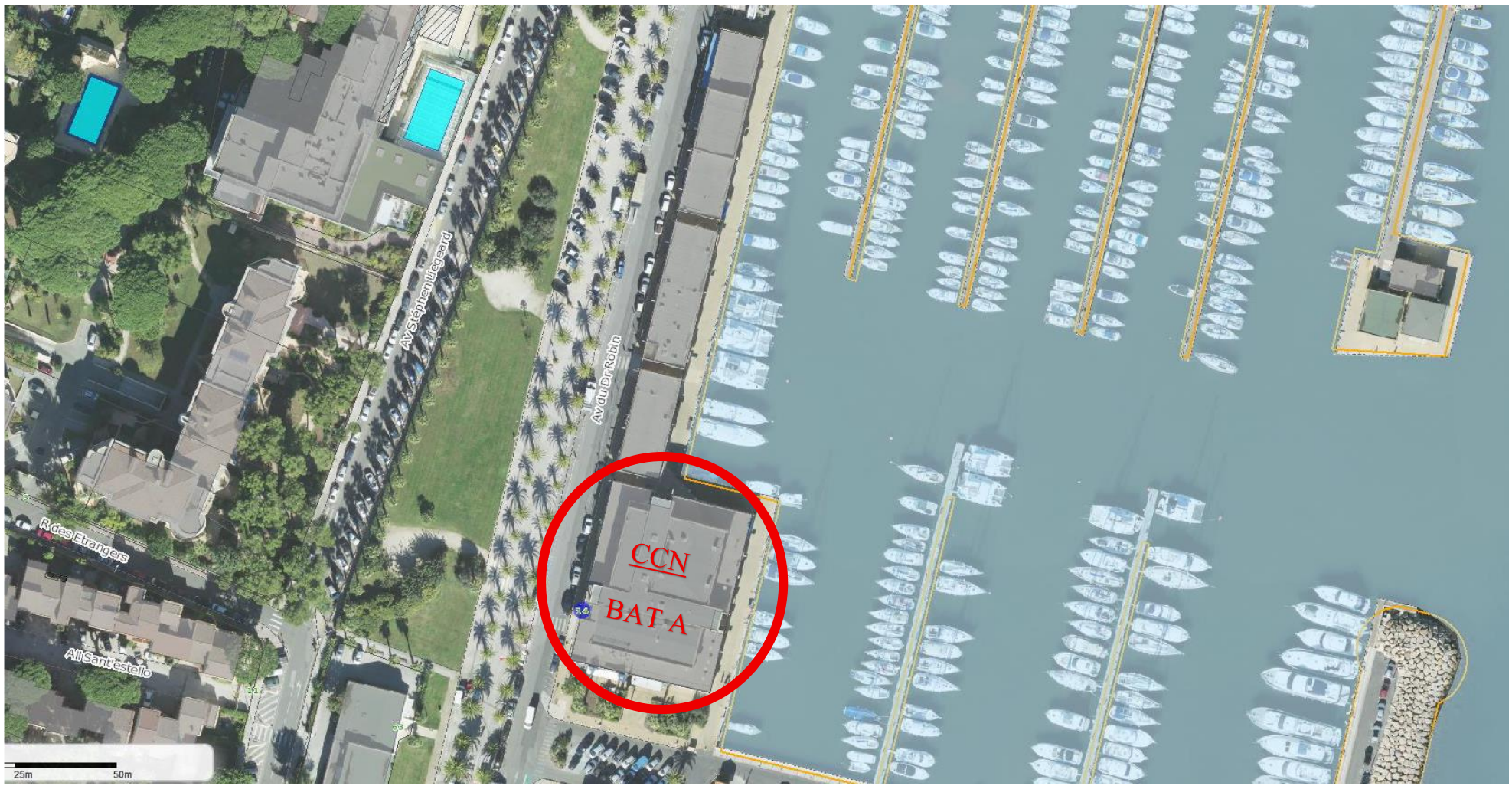
Annexe 1. Délibération n°9 du 22/04/2016

Annexe 2. Contrat personnel d'occupation

Annexe 3. Règlement intérieur Centre Commercial du Nautisme

LES PORTS
VILLE D'HYÈRES

VILLE D'HYÈRES
LES PALMIERS



APPEL A CANDIDATURE

POUR L'OCCUPATION D'UN LOCAL COMMERCIAL DE 50M2

DEPENDANT DU DOMAINE PUBLIC PORTUAIRE

Centre commercial du Nautisme
31 Quai Florence Arthaud Bat A
(Locaux N°37/45)

CAHIER DES CHARGES CONSULTABLE :

- ➡ **Sur le site Internet de la Ville : http://www.hyeres.fr**
- ➡ **Sur le Site Internet des Ports d'Hyères : https://www.portshyeres.fr**
- ➡ **En capitainerie principale : 116 Quai Gilles Barbanson – Port d'Hyères St Pierre**
- ➡ **En capitainerie du 3ème bassin : Quai Milou Conio – Port d'Hyères St Pierre**

DATE LIMITE DE DEPOT DES OFFRES : LE 26 JANVIER 2025 à 17 heures

Le Conseil Municipal de la Commune d'HYERES s'est réuni dans le lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre GIRAN Député-Maire de la ville d'HYERES LES PALMIERS

ETAIENT PRESENTS : Monsieur GIRAN, Monsieur ROUX, Monsieur CARRASSAN, Madame BERNARDINI, Madame MARINO, Monsieur DALMAS, Madame MAI, Monsieur DI RUSSO, Madame AUDIBERT, Madame RITONDALE, Monsieur OZENDA, Monsieur DESERVETAZ, Monsieur GELY, Madame MONFORT, Monsieur BANES, Madame TORNATO, Madame CHAMBOURLIER, Madame PEBEREL, Monsieur BACCI, Monsieur CUNEO, Madame LOISEAU, Monsieur CORNILEAU, Madame MONTENAY, Monsieur THIEBAUD, Madame GALLART, Madame DECUGIS, Monsieur BROSSARD, Madame TROPINI, Monsieur KBAIER, Madame ANFONSI, Monsieur DONZEL, Madame CICOLETTA, Madame COLLIN, Monsieur COLLET, Monsieur EYNARD-TOMATIS, Monsieur SEEMULLER, Madame DEL PERUGIA.

ABSENTS :

EXCUSES ET ONT DONNE PROCURATION DE VOTER, conformément à la loi n°47.1744 du 6 Septembre 1947, Madame PORTUESE (pouvoir à Madame Lucette RITONDALE)
Madame PARENT (pouvoir à Monsieur Jean-Pierre GIRAN)
Madame LUCIANI (pouvoir à Madame Claude DECUGIS)
Monsieur FRATELLIA-GUIOL (pouvoir à Monsieur Francis ROUX)
Monsieur POLITI (pouvoir à Monsieur Yves KBAIER)
Monsieur PELLEGRINO (pouvoir à Madame Karine TROPINI)
Monsieur FALLOT (pouvoir à Madame Danièle ANFONSI)
Monsieur FELTEN (pouvoir à Monsieur Jean DONZEL)

CONSEILLERS EN EXERCICE : 45
DATE DE LA CONVOCATION : 15 avril 2016

Lecture a été donnée de ce qui suit :

<u>OBJET :</u> PORTS - PORT d'HYERES (Saint-Pierre) - Centre Commercial du Nautisme - Contrats personnels d'occupation d'une dépendance du Domaine Public - Autorisation de signature.

RAPPORTEUR : Monsieur Jean-Pierre GIRAN - Député-Maire de la ville de Hyères les Palmiers

La Commune est propriétaire de l'emprise du domaine public du Port Saint Pierre depuis l'arrêté préfectoral de transfert de propriété en date du 6 juillet 2012.

Au sein du périmètre portuaire, le Centre Commercial du Nautisme, situé 14 avenue du Docteur Robin, regroupe des cellules commerciales exploitées par des sociétés et des commerçants en lien avec le nautisme.

Les contrats consentis aux propriétaires des cellules commerciales au sein du Centre Commercial du Nautisme, situées sur la parcelle cadastrée EP n° 35, sont arrivés à échéance le 31 juillet 2015.
Des autorisations d'occupation temporaires du Domaine Public ont été consenties aux exploitants jusqu'à l'entrée en vigueur du titre d'occupation à intervenir.

La Commune souhaite réhabiliter et valoriser cet ensemble immobilier et maintenir les cellules commerciales abritant des activités conformes à la destination portuaire de ce bâti, telle que définie à l'article R5314-29 du Code des Transports.

S'agissant d'un équipement d'intérêt général, conforme à la compétence de la collectivité en matière de gestion portuaire, la mise à disposition des différentes cellules commerciales se fait dans le cadre de contrats personnels d'occupation consentis sur le Domaine Public Communal Portuaire.

Le terme des contrats est fixé au 31 décembre 2045. Cette durée tient compte de l'amortissement des travaux de réhabilitation du bâtiment auxquels les exploitants du Centre Commercial du Nautisme participeront.

Le montant de la redevance d'occupation est établi de manière à couvrir d'une part, les frais de gestion, d'entretien, et de gros entretien, et d'autre part, les travaux de réhabilitation et de conservation du bâtiment. Le montant de la redevance est décomposé comme suit :
- 1ère part : redevance mensuelle d'occupation de 7,00 € par mètre carré ;
- 2ème part : redevance mensuelle liée à la participation aux travaux de réhabilitation et de conservation du bâtiment de 2,90 € par mètre carré.

Il est précisé que des adaptations de la redevance seront réalisées, d'une part pour les locaux bénéficiant d'une hauteur sous-plafond plus avantageuse auxquels il sera appliqué une majoration de 10% de la redevance mensuelle d'occupation, soit 0,70 € par mètre carré, et d'autre part, pour les locaux aveugles et non contiguës au local principal qui se verront appliquer une minoration de 10% de la redevance mensuelle d'occupation, soit 0,70 € par mètre carré.

Les contrats personnels d'occupation revêtiront la forme d'un acte notarié et les frais

afférents demeureront à la charge des bénéficiaires de ces actes.

Il est donc proposé au Conseil Municipal :
- d'adopter le modèle de contrat personnel d'occupation d'une dépendance du domaine public ci-joint,
- de valider le projet de règlement intérieur ci-joint précisant les conditions d'exploitation des locaux du centre commercial du nautisme ;
- d'autoriser Monsieur le Maire ou Madame l'Adjointe Déléguée aux Ports, à signer conjointement avec les intéressés, les contrats personnels d'occupation pour les différentes cellules commerciales situées au rez de chaussée du Centre Commercial du Nautisme, ainsi que tout document se rapportant à l'opération.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

ENTENDU l'exposé des motifs ;

VU l'avis de la 4ème Commission ;

VU le code général de la propriété des personnes publiques ;

VU Le code général des collectivités territoriales ;

VU le code des transports ;

VU l'arrêté préfectoral du 06 juillet 2012 ;

VU l'avis du Conseil d'exploitation de la régie à autonomie financière du port d'Hyères Saint Pierre ;

VU l'avis du Conseil Portuaire du Port d'Hyères Saint Pierre ;

ADOPTE le modèle de contrat personnel d'occupation d'une dépendance du domaine public ci-joint,

VALIDE le projet de règlement intérieur ci-joint précisant les conditions d'exploitation des locaux du centre commercial du nautisme ;

AUTORISE Monsieur le Maire ou Madame l'Adjointe Déléguée aux Ports, à signer conjointement avec les intéressés, les contrats personnels d'occupation pour les différentes cellules commerciales situées au rez de chaussée du Centre Commercial du Nautisme, sous la forme d'un acte notarié, et pour un terme fixé au 31 décembre 2045, et à signer tout acte ou tout document se rapportant à l'opération.

DIT que les recettes seront imputées sur les crédits prévus au budget annexe du Port d'Hyères exercices 2016 et suivants – chapitre 75 – nature 751.

FAIT ET DELIBERE
les jour, mois et an susdits,

LE DEPUTE-MAIRE
de la Ville de HYERES LES PALMIERS,

ADOPTEE A L'UNANIMITE (45 VOIX)

Jean-Pierre GIRAN

Publié le 25/04/2016
Reçu en préfecture le

Annexe 2

PORT D'HYERES
14 Rue du Docteur ROBIN
CENTRE COMMERCIAL DU NAUTISME

Contrat personnel d'occupation d'une dépendance du Domaine Public

Conclu entre

Commune d'Hyères-Les-Palmiers **Hôtel de Ville** **12 Avenue Joseph CLOTIS** **BP 709** **83 412 HYERES CEDEX**

Et

IDENTIFICATION des PARTIES :

Entre la Commune d'HYERES, représentée par l'Adjoint Délégué aux Ports, Madame Edith AUDIBERT, autorisée par délibération du Conseil Municipal n° du 22 avril 2016

ci-après dénommée "**la Commune**"
d'une part,

Et, . xxxxxxx

inscrit au registre du commerce et des sociétés sous le numéro …….représenté par

ci-après dénommé(e) "**le Bénéficiaire**",

d'autre part,

Préambule :

La Commune est propriétaire de l'emprise du domaine public du Port St Pierre depuis l'arrêté préfectoral de transfert de propriété en date du 6 juillet 2012.

Les contrats consentis aux propriétaires des cellules commerciales au sein du Centre Commercial du Nautisme, situées sur la parcelle cadastrée EP n° 35, 14 Avenue du docteur ROBIN, sont arrivés à échéance le 31 juillet 2015.
Des autorisations d'occupation temporaires du Domaine Public ont été consenties aux exploitants jusqu'à l'entrée en vigueur du présent contrat.

La Commune souhaite réhabiliter et valoriser ce centre et maintenir l'activité économique et l'emploi, au sein des cellules commerciales, en conformité avec la destination portuaire sur ce bâti.

S'agissant d'un équipement d'intérêt général, conforme à la compétence de la collectivité en matière de gestion portuaire, la mise à disposition des différentes cellules commerciales se fait dans le cadre de contrats personnels d'occupation consentis sur le Domaine Public Communal Portuaire.

Suivant délibération n° du 22 avril 2016, le conseil municipal a autorisé le représentant de la Commune (le Maire ou l'Adjoint Délégué aux Ports) à signer des contrats personnels d'occupation pour les différentes cellules commerciales situées au rez de chaussée du Centre Commercial du Nautisme.

Afin de permettre à xxxxxxx d'occuper le local identifié ci-dessous, dépendant du Centre Commercial du Nautisme, il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1er - : OBJET :

1-1 Objet du contrat

Le présent contrat a pour objet de définir les conditions dans lesquelles le Bénéficiaire est autorisé à occuper un local identifié de la façon suivante :

IDENTIFICATION – DESIGNATION

RENSEIGNEMENTS CADASTRE		LOCAL n°	SUPERFICIE du LOCAL (en m² environ)
section et n°	adresse		
EP n° 35	14 Avenue du Docteur ROBIN		m²

« **Dépendance du Domaine Public Communal Portuaire** ».

Telle qu'identifiée sur le plan annexé à la présente convention

1-2 Objet de l'occupation

Le titulaire bénéficie d'un droit d'occupation de longue durée, qui étant sur le domaine public reste précaire et révocable, pour un local dont l'activité devra rester conforme à la destination portuaire de ces bâtiments et en priorité aux professionnels du nautisme et dans tous les cas pour des activités telles que définies à l'article R5314-29 du Code des Transports.

ARTICLE 2 : DURÉE :

Le présent contrat est passé pour une durée, non renouvelable, dont le terme sera le **31 décembre 2045**.

Cette durée prend en compte l'amortissement des travaux de réhabilitation du bâtiment, à hauteur d'un montant estimé de xxx €, que la Commune va prendre en charge et auxquels les exploitants du Centre Commercial du Nautisme participeront. Cette participation aux travaux s'étalera sur la durée des contrats consentis et donnera lieu à un versement de redevance complémentaire à la redevance d'occupation mensuelle.

Il prend effet à compter de sa signature par les deux parties.

A l'expiration du contrat, le Bénéficiaire devra libérer les lieux occupés et les remettre en bon état de conservation et d'entretien. A défaut, la Commune d'Hyères utilisera toutes les voies de droit pour faire procéder d'office aux travaux nécessaires et le cas échéant à l'enlèvement des installations de l'occupant au frais du Bénéficiaire.

ARTICLE 3 : REDEVANCE et CHARGES :

3-1 – Redevance :

La redevance sera décomposée en deux parties : une partie correspondant à la redevance d'occupation devant notamment couvrir les frais de gestion, d'entretien et de gros entretien et une deuxième à la participation aux travaux de réhabilitation et de conservation du bâtiment que la Commune prend en charge.

A compter de l'entrée en vigueur du présent contrat, le Bénéficiaire réglera une redevance mensuelle de 9,90 € H.T.(non soumis à TVA)

Cette redevance mensuelle se décompose de la façon suivante :

Redevance d'occupation :
7 € X xxxx m² = € H.T. (non soumis à TVA)

Redevance liée à la participation aux travaux de réhabilitation et de conservation :
2,90 € X xxxx m² = € H.T. (non soumis à TVA)

Il est précisé que la redevance mensuelle sera due dans son intégralité quelle que soit la date de prise d'effet du présent contrat.

Cette redevance s'entend Hors Taxes et est payable trimestriellement et d'avance directement auprès de la régie foncière du port à réception du relevé de compte.

Les règles de recouvrement des créances publiques en vigueur s'appliquent en cas d'impayés ou de retard de paiement de la redevance ou de toute autre créance de la Commune.

Le Bénéficiaire sera redevable de tous les frais que le recouvrement de la créance exigerait (que ce soit pour les redevances ou toute autre créance).

3-2 – Charges :

Le Bénéficiaire payera les charges inhérentes à l'occupation du local, selon les règles du règlement intérieur annexé aux présentes.

3-3 – Impôts et Taxes :

Tous les impôts, taxes et contributions de toute nature qui pourraient être réclamés au titre ou du fait de cette mise à disposition, y compris la taxe foncière, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et les frais de rôles, seront à la charge du Bénéficiaire.

Il se chargera des déclarations prévues par le Code Général des Impôts.

ARTICLE 4 : RÉVISION :

La redevance sera révisée automatiquement à chaque 1er janvier de chaque année et pour la première fois le 01/01/2017.

Pour la partie redevance d'occupation, cette révision se fera, en fonction des variations subies par l'indice INSEE ILC (Indice des loyers commerciaux) avec pour référence de départ

l'indice du XXX trimestre XXXX (année) et le dernier indice connu à la date de révision, selon la formule :

R(n) = R (n-1) x (I(n) / I (n-1))

Où :
R(n) = redevance de l'année en cours I(n) = dernier indice ILC connu
R(n-1) = redevance de l'année précédente I (n-1) = indice utilisé l'année précédente

Pour la partie redevance liée à la participation aux travaux, cette révision se fera en fonction des variations subies par l'indice BT50 Rénovation-Entretien-Tous corps d'état avec pour référence de départ l'indice du XXXX trimestre XXXX et le dernier indice connu à la date de révision, selon la formule :

R(n) = R (n-1) x (I(n) / I (n-1))

Où :
R(n) = redevance de l'année en cours I(n) = dernier indice BT50 connu
R(n-1) = redevance de l'année précédente I (n-1) = indice utilisé l'année précédente

En cas de remplacement d'un indice de révision par un autre en cours d'exécution du présent contrat, il sera fait application de plein droit du nouvel indice de substitution, édité par le Ministère de l'économie, en vigueur au moment de la révision de la redevance.

ARTICLE 5 : GARANTIE :

A la signature de la présente, le Bénéficiaire devra verser une garantie équivalente à 2 mois de redevance par paiement sécurisé au Trésor Public.

Sur cette garantie sera prélevé, le cas échéant, le montant des sommes dues à la Commune par le Bénéficiaire, en vertu de la présente convention (redevances, impôts et taxes, charges, frais et travaux divers, …).

Le Bénéficiaire devra reconstituer cette garantie dans un délai de un mois suivant la mise en demeure qui lui sera faite par lettre recommandée avec accusé de réception ou par simple notification.

La libération de la garantie sera effectuée pour tout ou partie, après accomplissement de toutes les obligations du Bénéficiaire qui résultent de la présente (règlement des sommes dues à la Commune, travaux de remise en état à la charge du Bénéficiaire,….).

ARTICLE 6 : DROITS ET OBLIGATIONS :

Les droits et obligations des parties sont réglés conformément au droit général des contrats administratifs portant occupation du Domaine Public pour tout ce qui n'est pas prévu dans la présente.

ARTICLE 7 : ÉTAT des LIEUX - EXPLOITATION :

Le Bénéficiaire prendra les biens décrits ci-dessus dans leur état au jour de son entrée en jouissance et ne pourra, pendant toute la durée du contrat, exiger aucune remise en état, ni exercer aucun recours contre la Commune, ni réclamer aucune indemnité ni réduction de redevance pour quelque cause que ce soit sauf défaillance de la commune dans la réalisation des travaux lui incombant.

Un état des lieux contradictoire sera établi en début et à la fin du présent contrat.

Les conditions d'exploitation sont régies par le Règlement Intérieur annexé aux présentes.

ARTICLE 8 : TRAVAUX :

La Commune de HYÈRES est propriétaire de l'intégralité du bâti.

Elle aura donc à sa charge tous les travaux issus de l'article 606 du code civil :
travaux concernant la structure porteuse des bâtiments ainsi que leur couverture : reprise en sous œuvre, confortement, création de trémies, percements d'ouverture dans les murs porteurs, modification de poteaux ou poutres, réfection ou modification de la couverture.

Le Bénéficiaire supportera toutes les sujétions résultant des travaux entrepris dans l'intérêt du bâtiment sans recours contre la Commune.

Dans l'hypothèse où il serait dûment constaté que ces sujétions rendraient momentanément impossible l'exploitation de l'activité, le Bénéficiaire sera exonéré du versement des redevances pour la durée de suspension de son activité.

Sont à la charge du Bénéficiaire tous les travaux d'entretien et de mise aux normes internes au local dans tous les corps d'état : maçonnerie, cloisonnement, carrelage, faux plafonds, revêtements sol et murs, vitrerie/bris de glace, plomberie sanitaires, chauffage, climatisation, serrurerie, rideaux de protection, peinture, réseaux divers et toute dépense d'entretien courant.

Avant la réalisation de tous travaux ou modifications que le Bénéficiaire souhaiterait apporter aux installations pendant la durée du présent contrat, il devra obtenir un accord préalable écrit de la Commune et se conformer aux prescriptions du règlement intérieur.

Il devra obtenir en outre, si nécessaire et sans engagement de la Commune, toute autorisation administrative en vue de permettre la réalisation des travaux projetés.

En fin de contrat, le Bénéficiaire laissera, sans indemnité, les installations et améliorations apportées par lui dans les lieux à compter de la signature des présentes, à moins que la Commune n'exige le rétablissement de ceux-ci dans leur état d'origine et ce, sous le contrôle d'un architecte ou d'un bureau d'étude technique agréé par l'autorité concédante dont les honoraires seront à la charge du Bénéficiaire.

ARTICLE 9: ENTRETIEN ET RÉPARATIONS :

Le local devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et d'entretien dans le respect des dispositions du règlement intérieur.

Le Bénéficiaire sera tenu d'exécuter toutes les réparations, qu'elle qu'en soit l'importance, ainsi que 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 ainsi que leurs abords doivent présenter en tout temps un aspect soigné.

L’occupant doit, notamment, effectuer à ses frais les réparations et remplacements consécutifs à l’utilisation normale des locaux, ainsi que les interventions nécessitées par une mauvaise utilisation, par un accident ou suite à un dommage quelconque causé aux locaux attribués.

L’occupant devra rendre les lieux en bon état d’entretien à l’expiration du présent contrat.

Faute pour l’occupant de faire, en temps opportun, les réparations qui lui incombent, la Commune pourra y faire procéder d’office, aux frais du Bénéficiaire, après mise en demeure restée sans effet, selon un délai fixé en fonction du degré d'urgence et dans tous les cas ne pouvant excéder 1 mois.

La Commune pourra accéder aux locaux aux fins de faire procéder à tous moments à tous contrôles techniques et diagnostics portant sur les installations comprises dans le périmètre de la présente autorisation et en particulier pour permettre d'accéder au vide sanitaire.

ARTICLE 10 : TRANSFERT DES DROITS RÉSULTANT DE LA CESSION DU FONDS DE COMMERCE

Le transfert des droits résultant du présent contrat ne pourra intervenir que dans le cadre d'un transfert de fonds de commerce, notamment par cession ou apport dudit fonds.

Le Bénéficiaire est autorisé à transférer ses droits à toute personne physique ou morale désignée par lui , sous réserve qu'il ait réglé à la Commune la totalité des sommes qui lui sont dues.

Tout projet de transfert devra être soumis à la Commune pour agrément. L'identité de l'acquéreur, les conditions d'occupation ainsi que les activités envisagées devront être communiqués à la Commune. La Commune vérifiera la compatibilité de l'activité avec l'objet du contrat et les garanties offertes par le repreneur.

L’accord de la Commune sera réputé acquis à l’expiration d’un délai de 2 mois à compter de sa saisine d’une demande d’agrément d’un nouvel occupant.

Le repreneur pourra, par anticipation, demander à la Commune l'établissement d'un contrat à son profit qui prendra effet à compter de la réception par la Commune de la preuve de la réalisation du transfert du fonds. Ce nouveau contrat sera établi entre la Commune et le repreneur avec pour terme le 31 décembre 2045.

L'acte de cession du fonds et le nouveau contrat personnel d'occupation devront être passés devant notaire, sans participation de la Commune.

En cas de changement d'actionnariat, de gérance ou de forme juridique de la société, le Bénéficiaire devra en informer la Commune.

En cas de liquidation de société, le liquidateur devra soumettre le repreneur à la Commune dans les mêmes conditions que pour une cession de fonds.

En cas de décès du Bénéficiaire personne physique, ses ayants droits bénéficieront du présent contrat en ses lieu et place.

ARTICLE 11 : OCCUPATION DES CELLULES COMMERCIALES

En application de l'article R. 5314-29 du code des transports, la nature des activités des occupants des cellules commerciales devra avoir un rapport avec l'exploitation du Port ou contribuer à l'animation et au développement de celui-ci.

Tout changement d'activité devra être soumis pour accord à la Commune.

L'accord de la Commune sera réputé acquis à l'expiration d'un délai de 2 mois à compter de sa saisine.

Toute occupation des locaux, objet du présent contrat, pour une exploitation d'activité non prévue, même partielle est interdite.

La Commune aura la possibilité d'effectuer des contrôles afin de vérifier l'occupation et l'utilisation des lieux.

En cas de constatation de l'exercice d'une activité par un occupant non conforme aux dispositions précédentes, la Commune pourra résilier le présent contrat.

La sous location est interdite, le Bénéficiaire doit exploiter les locaux en son nom.

En cas de non exploitation des locaux pendant une durée exédant 5 mois consécutifs, la Commune mettra en demeure le Bénéficiaire de reprendre son activité.
A défaut de remise en activité du local dans un délai de 1 mois suivant cette demande, la Commune pourra résilier le présent contrat et réattribuer le local.

ARTICLE 12 : RESPONSABILITÉ ET RECOURS

Le Bénéficiaire devra faire son affaire personnelle, sans recours contre la Commune, de tous dégâts causés dans les lieux loués du fait de la survenance de tout événement, quelle que soit son origine, ainsi que troubles de jouissance en résultant.

La Commune, en sa qualité de propriétaire, ne pourra en aucun cas et à aucun titre être responsable de tout dommage dont le Bénéficiaire pourrait être victime dans les locaux loués.

Le Bénéficiaire aura l'entière responsabilité des dommages et nuisances éventuelles pouvant survenir, de son fait, de celui de ses préposés ou des personnes agissant pour son compte, sur son personnel, ses fournisseurs, ses prestataires et à tous tiers pouvant se trouver dans les lieux, objet des présentes, ainsi qu'à leur bien, sans aucun recours contre le propriétaire.

ARTICLE 13 : FRAIS :

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

ARTICLE 14: ASSURANCES :

Le Bénéficiaire doit souscrire un contrat de responsabilité civile garantissant contre les conséquences pécuniaires qu'il peut encourir en raison de tout dommage corporel, matériel et immatériel causé aux tiers dans le cadre de son activité et de l'exécution des obligations résultant de la présente.
Le Bénéficiaire doit assurer les biens mis à disposition, notamment contre les risques d'incendie, d'explosions, tempêtes, catastrophes naturelles, attentats, dommages électriques,

dégâts des eaux, vandalisme, vol, bris de glaces, tout autre événement accidentel, et recours des voisins et des tiers.

En tout état de cause la Commune se réserve la possibilité de réclamer à tout moment les justificatifs des assurances souscrites par le Bénéficiaire.

Le Bénéficiaire devra déclarer immédiatement à la compagnie d'assurances et en informer en même temps la Commune, tout sinistre ou dégradation se produisant dans la dépendance mise à disposition, sous peine d'être rendu personnellement responsable du défaut de déclaration en temps utile.

ARTICLE 15 : RÉSILIATION

15-1 Résiliation anticipée pour inexécution des clauses et conditions de l'autorisation :

Le présent contrat pourra être résilié par la Commune en cas d'inexécution des clauses et conditions de la présente autorisation et notamment :

- Non paiement des redevances échues et autres sommes dues à la Commune,
- Cession partielle ou totale de l'autorisation sans l'agrément de la Commune,
- Occupation non conforme à la vocation portuaire des locaux,
- Non usage des locaux pendant plus de 6 mois.

L'autorisation peut-être résiliée sans indemnité, par décision motivée de la Commune, deux mois après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet. Dans ce cas, la Commune notifiera la décision officielle et définitive de retrait au Bénéficiaire au terme des deux mois.

Dans ce cas, les redevances payées d'avance par le Bénéficiaire resteront acquises à la Commune sans préjudice du droit pour celle-ci de poursuivre le recouvrement de toutes sommes pouvant lui être dues.

15-2 Résiliation anticipée par le Bénéficiaire :

Dans le cas où le Bénéficiaire aurait décidé de cesser définitivement l'exploitation des locaux avant la date fixée à l'article 3, il peut obtenir la résiliation de la présente convention en notifiant sa décision par lettre recommandée adressée à la Commune moyennant un préavis de 6 (six) mois.

Le Bénéficiaire ne pourra réclamer aucune indemnité en cas de résiliation anticipée de son fait. Les redevances payées par avance par le Bénéficiaire restent acquises à la Commune, sans préjudice du droit pour celle-ci de poursuivre le recouvrement de toutes sommes pouvant lui être dues.

15-3 Résiliation anticipée par la Commune

- Résiliation sans offre de relogement :

L'autorisation peut-être retirée par la Commune, si l'intérêt général l'exige, avec un préavis de 12 mois. Dans ce cas, le bénéficiaire sera indemnisé par la Commune du préjudice direct, matériel et certain, né de l'éviction anticipée. A défaut d'un accord amiable entre les parties sur le montant de l'indemnité, celui-ci sera fixé par le juge administratif.

- Résiliation avec offre de relogement :

L'autorisation peut-être retirée par la Commune, si l'intérêt général l'exige, avec un préavis de 6 mois. En cas de résiliation avec offre d'un nouveau local d'une surface équivalente dans le Centre Commercial du Nautisme ou sur un autre site situé sur le port, le Bénéficiaire ne pourra prétendre à aucune indemnité, excepté la prise en charge des frais de déménagement qui ne pourra intervenir que sur présentation de justificatifs avec un maximum correspondant à 12 mois de redevance.

ARTICLE 16 : SORT DES LOCAUX A L'ISSUE DU CONTRAT

Au terme du contrat, pour quelque cause que ce soit, les locaux reviennent sans indemnité (à l'exception de l'article 15-3 ci-dessus) à la Commune quitte de tous privilèges et hypothèques.

ARTICLE 17 : ACTE AUTHENTIQUE

Le présent contrat, devant revêtir le caractère d'un acte authentique, sera passée devant notaire, aux frais du Bénéficiaire.

ARTICLE 18: CONTESTATION :

Toute contestation de la présente sera du ressort du Tribunal Administratif de Toulon

ARTICLE 19 : ANNEXES

plan
règlement intérieur
Kbis
statuts de la société
procès verbal de la dernière assemblée générale de la société
attestation d'assurance pour le local

A Hyères, le Pour le Bénéficiaire	A Hyères, le Pour la Commune,
	L'Adjointe Déléguée aux Ports

Annexe 3

VILLE D'HYÈRES
LES PALMIERS

REGLEMENT INTERIEUR

Ensemble immobilier communal

« CENTRE COMMERCIAL DU NAUTISME »

Avenue Docteur Robin – 83400 HYERES

Pris par délibération n°9 du Conseil Municipal du 22 avril 2016

SOMMAIRE

Préambule ..... Page 3

Article 1 – Objet et champ d'application du règlement intérieur ..... Page 4

Article 2 – Description de la propriété communale ..... Page 4

Article 3 : Destination des locaux ..... Page 4

Article 4 : Usage des locaux ..... Page 5

Article 4.1 : Usage des locaux privatifs ..... Page 5
- **Article 4.1.1 – Travaux** ..... Page 5
- **Article 4.1.2 - Entretien** ..... Page 6
- **Article 4.1.3 – Surcharge** ..... Page 6
- **Article 4.1.4 – Eau et énergie** ..... Page 6
- **Article 4.1.5 – Accès aux locaux** ..... Page 6
- **Article 4.1.6 – Déchets** ..... Page 7
- **Article 4.1.7 – Sécurité** ..... Page 7
- **Article 4.1.8 – Règlements** ..... Page 7
- **Article 4.1.9 – Nuisances** ..... Page 7
- **Article 4.1.10 – Responsabilités - Assurances** ..... Page 8

Article 4.2 – Usage des parties communes ..... Page 8
- **Article 4.2.1 – Circulation** ..... Page 8
- **Article 4.2.2 – Dépôts et installations sur les parties communes** ..... Page 8
- **Article 4.2.3 – Enseignes et publicité** ..... Page 8
- **Article 4.2.4 – Antennes** ..... Page 9
- **Article 4.2.5 – Responsabilités** ..... Page 9

Préambule

En application des objectifs de dynamisation de l'économie de la plaisance, l'ensemble immobilier dénommé Centre Commercial du Nautisme (CCN) appartenant à la Ville d'Hyères fait l'objet d'une mise à disposition au profit de professionnels exerçant une activité en lien avec le nautisme et/ou contribuant à son développement, sous la forme d'une Autorisation d'Occupation Temporaire (A.O.T), attribuée en privilégiant un intérêt de bonne gestion de l'ensemble.

La bonne marche et la réussite de cet espace commercial dépendent du respect par les exploitants bénéficiaires d'une AOT, d'un certain nombre de prescriptions et d'obligations destinées à promouvoir un fonctionnement harmonieux dans l'intérêt public, et des exploitants eux-mêmes.

L'objet du présent règlement intérieur vise donc à préciser, dans l'intérêt commun de la ville d'Hyères et de l'ensemble des exploitants, les conditions matérielles d'exploitation et de fonctionnement du CCN.

Les prescriptions du règlement pourront être modifiées, complétées par la ville d'Hyères, après avis consultatif de l'association des titulaires de l'A.O.T, réunie en assemblée générale, étant rappelé que les décisions de gestion courante pourront, selon leur nature, être soumises au bureau de ladite association.

La modification du règlement par la ville pourra également intervenir à l'initiative des exploitants sur la demande de l'association qui les représente réunie en assemblée générale.

ARTICLE 1 – OBJET ET CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT INTERIEUR

Le présent règlement intérieur a pour objet de fixer les règles communes d'usage et d'occupation des locaux.

Il s'applique à l'ensemble des biens immobiliers formant le CCN.

Le règlement s'impose aux exploitants en exécution de leurs engagements contractuels définis par l'AOT délivrée dans le cadre de la délibération n°…. du Conseil Municipal du 22 avril 2016 :

- dans leurs rapports avec la ville, propriétaire des bâtiments existants et à venir ;
- dans leurs rapports entre exploitants.

Le règlement est annexé à toutes les AOT consenties par la ville au profit des exploitants.

ARTICLE 2 – DESCRIPTION DE LA PROPRIETE COMMUNALE

Le Centre Commercial du Nautisme, sis avenue du docteur Robin, Port d'Hyères Saint Pierre, est à ce jour composé comme suit (la composition des locaux étant susceptible d'être modifiée) :

Bâtiment A : 59 locaux au rez-de-chaussée et de salles municipales de réunion au 1er étage,
Bâtiment B : 10 locaux au rez-de-chaussée,
Bâtiment C : 14 locaux au rez-de-chaussée,
Bâtiment D : 18 locaux au rez-de-chaussée.

ARTICLE 3 – DESTINATION DES LOCAUX

Les locaux du C.C.N sont destinés principalement à l'exercice d'activités conformes au caractère portuaire de ces bâtiments.

L'usage est prioritairement réservé aux professionnels du nautisme, et dans tous les cas pour les professionnels exerçant une activité ayant un rapport avec l'exploitation du port ou de nature à contribuer à l'animation et au développement de celui-ci, tel que défini à l'article R5314-29 du Code des Transports.

ARTICLE 4 – USAGE DES LOCAUX

Article 4.1 – Usage des locaux privatifs

Chaque exploitant aura le droit de jouir des parties privatives dans son ou ses lots pour la durée de son A.O.T, à condition de ne pas nuire aux droits de la ville et des autres exploitants, et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble ou porter atteinte à sa destination.

Article 4.1.1 – Travaux

Pour l'exécution de travaux touchant aux gros œuvres, ainsi que pour les travaux et aménagements nécessitant des interventions sur les toitures, ou sur toute partie non privative, l'exploitant devra impérativement formuler une demande d'autorisation auprès de la ville avant tout commencement de travaux.

En ce qui concerne les travaux d'aménagement intérieur, y compris les travaux portant sur les vitrines et fermetures, ces derniers devront être soumis à l'avis des services de la ville afin que celle-ci puisse contrôler leur compatibilité avec la conception, l'harmonie du bâtiment et la sécurité, sans que la responsabilité de la ville puisse se trouver engagée du fait de cette approbation.
Tous les éléments de fermeture et de protection doivent être placés à l'intérieur de la vitrine.
Tout passage de gaines, de tuyauteries ou de fluides qui affecteraient les parties communes, devra être effectué, suivant accord de la ville, dans les zones et gaines réservées à cet effet.
L'ensemble des travaux réalisés par les exploitants devra avoir obtenu préalablement toutes les autorisations administratives nécessaires ainsi que la souscription d'une police d'assurance correspondante.

Dans tous les cas, l'exploitant restera responsable de toutes dégradations qui pourraient survenir du fait de ses travaux.

Les exploitants devront souffrir sans indemnité des conséquences de l'exécution par la ville des travaux qui s'avéreraient indispensables sur les parties communes ou sur la structure des bâtiments, ou nécessitant d'accéder aux parties privatives. Ils ne pourront à ce titre s'opposer à l'accès aux locaux commerciaux pour les prestataires ou agents de la ville.
Ils devront laisser accessible la trappe d'accès au vide-sanitaire, et à défaut, mettre en œuvre à leurs frais, les travaux nécessaires à cette accessibilité.

4.1.2 - Entretien

Chaque exploitant est tenu de maintenir en bon état d'entretien et de présentation son local commercial.

Dans le cas où un local accessible ou visible du public et concernant notamment les devantures, les fermetures, la décoration, se trouverait dans un état pouvant être préjudiciable à l'ensemble du C.C.N, la ville pourra, après mise en demeure, faire procéder à la remise en état, aux frais et périls du titulaire de l'A.O.T.

L'ensemble des locaux devra être adapté à leur destination commerciale.

Article 4.1.3 – Surcharge

Aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers, des plafonds ou des murs ne pourra être mis en place. Aucun scellement dans les murs séparatifs de deux locaux commerciaux ou des parties communes ne pourra être réalisé sauf s'il s'agit d'un cloisonnement lourd.

Article 4.1.4 – Eau et énergie

Afin d'éviter une surconsommation d'eau, chaque entité commerciale devra impérativement être équipée d'un compteur divisionnaire de consommation relevable par téléradio.

Le paiement des consommations ainsi que les frais de gestion seront établis par la ville après réception de la facture générale et répercutés à la charge des exploitants.

Chaque exploitant devra en outre être alimenté en électricité par compteur individuel et privatif à son nom, et l'ensemble de ses installations devra être conforme aux règles en vigueur et certifié par organisme agréé. Les justificatifs devront être fournis sur simple demande de la ville.

Article 4.1.5 – Accès aux locaux

Par mesure de sécurité, les exploitants devront permettre à tout moment l’accès de leurs locaux à la ville, et en cas d’absence, prendre toutes dispositions propres à permettre à la ville de les joindre à tout moment.

Article 4.1.6 – Déchets

Les exploitants sont tenus de procéder au tri sélectif des déchets mis en place par la ville et adopteront le plan local de gestion des déchets.

Les déchets particuliers, notamment les graisses liées à la restauration, les huiles et autres produits issus de la mécanique devront être évacués par l'exploitant conformément à la réglementation en vigueur.

Article 4.1.7 – Sécurité

Chaque exploitant devra équiper ses locaux à ses frais de tous les dispositifs de sécurité prévus par la réglementation et notamment ceux prévus pour la sécurité incendie.

Tous les dispositifs qui seront mis en place par les exploitants devront être conformes aux normes en vigueur, et aux règles des sociétés d'assurance, ils devront en outre être maintenus constamment en bon état de fonctionnement.

Article 4.1.8 – Règlements

Les exploitants s'engagent à exploiter leur commerce en se conformant à l'ensemble des lois, règlements et prescriptions de droit commun.

Ils auront à supporter toutes les charges et obligations de la ville et se conformer au présent règlement intérieur.

Article 4.1.9 – Nuisances

L'usage d'appareils de sonorisation audibles de l'extérieur est soumis, à titre exceptionnel, à l'autorisation de la ville.

Aucune installation dont le fonctionnement occasionnerait un trouble aux autres exploitants ne saura autorisée.

Tous produits de matières dangereuses, insalubres, incommodes, inflammables, interdits par une réglementation ne pourront être introduits dans le C.C.N.

Article 4.1.10 – Responsabilités - Assurances

Tout exploitant restera responsable à l'égard des autres exploitants des conséquences dommageables entrainées par sa faute ou sa négligence, et celle de ses préposés ou de toute personne dont il est responsable ou par le fait des biens lui appartenant.
Il devra à ce titre souscrire une police d'assurance couvrant notamment tous les risques locatifs ainsi que la responsabilité civile, et fournir une attestation annuellement et sur simple demande de la ville.

Article 4.2 – Usage des parties communes

Chacun des exploitants usera librement des parties communes suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres exploitants et sous les réserves ci-après formulées.

Article 4.2.1 – Circulation

Aucun des exploitants ne pourra encombrer les voies d'accès et de circulation du CCN.

Article 4.2.2 – Dépôts et installations sur les parties communes

Les exploitants ne pourront en aucun cas entreposer sur les parties communes, ni laisser leur personnel ou celui des entreprises travaillant pour leur compte, y déposer des marchandises, matériels, déchets ou gravats, sans y avoir été autorisés par la ville. Il en sera de même dans le cas où un exploitant se trouverait dans l'obligation de déposer sur les parties communes des matériaux à l'occasion de travaux effectués dans son local. La ville pourra faire enlever aux frais de l'exploitant, tout dépôt effectué au mépris des présentes dispositions.

L'installation à l'initiative et par les exploitants d'appareils de ventilation, de chauffage ou de climatisation dans les parties communes ou sur les terrasses ne pourra s'effectue sans l'autorisation de la ville, et dans des conditions conformes au chaier des charges spécifiques.

Article 4.2.3 – Enseignes et publicité

D'une manière générale, la pose d'enseignes, d'affiches, ou autre support est interdite sur les parties communes sauf autorisation expresse de la ville.

Toutes installations extérieures, enseignes, panneaux publicitaires, devront être approuvés par la ville notamment en ce qui concerne l'emplacement, le gabarit, les matériaux, leur conception, leur couleur, leur luminance. Elles devront dans tous les cas être en harmonie avec l'esthétique du C.C.N et conformes au cahier des charges spécifiques des éléments extérieurs (enveloppe du bâtiment).

Les enseignes de type clignotantes sont interdites.

Article 4.2.4 – Antennes

Toutes les antennes nécessaires ou non à l'exploitation du commerce, ne pourront être installées sur les parties communes sauf autorisation expresse de la ville. Dans ce cas, elles ne pourront être installées qu'en terrasse.

Article 4.2.5 – Responsabilités

Chaque exploitant sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes et, d'une manière général, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation des parties communes non conformes à leur destination que ce soit par son fait ou de ses préposés.