

CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE



ENTRE :

La Ciotat Shipyards, Société publique locale au capital de 20.010.587 euros dont le siège social est 46, quai François Mitterrand, 13600 La Ciotat, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le n°401 974 555, représentée par son Directeur Général, Monsieur Jean-Yves SAUSSOL, dûment habilité à cette fin,

ci-après dénommée « **LCS** »

D'une part,

Et :

MB92 LA CIOTAT, SASU au capital de 1.100.000 euros dont le siège social est 46 quai François Mitterrand, 13600 La Ciotat, immatriculée au registre de Commerce et des Sociétés de Marseille sous le n° 423 864 651 Représentée par Monsieur Benjamin MENNEM, Président

ci-après dénommée l' « **Occupant** »

D'autre part,

LCS et l'Occupant sont ci-après dénommés individuellement une « **Partie** » ou conjointement les « **Parties** ».

EN PRESENCE DE :

Le Département des Bouches-du-Rhône, en qualité d'autorité concédante de l'exploitation globale du site des anciens chantiers navals de La Ciotat par contrat de concession conclu avec LCS (venant aux droits de la SEMIDEP-Ciotat) le 23 décembre 1996, représenté par la Présidente du Conseil Départemental, Madame Martine VASSAL, agissant en vertu d'une délibération de la Commission Permanente du Conseil Départemental du [●],

ci-après dénommé le « **Département** ».



PREAMBULE

1. Conformément au principe d'unicité de gestion posé par le protocole d'accord du 17 août 1994 qui a scellé la fin du conflit social et la fermeture de la NORMED, la SEMIDEP-Ciotat a été créée en 1995 sous le régime des sociétés d'économie mixte locale afin d'assurer la réindustrialisation maritime du site des anciens Chantiers navals de la Ciotat. Les engagements successifs pris par les collectivités et partenaires publics, ont permis la mise en œuvre d'un plan stratégique et le développement d'un pôle d'expertise industrielle et technologique lié au monde du yachting.

C'est ainsi que la SEMIDEP-Ciotat, transformée depuis le 3 décembre 2010 en société publique locale (SPL) dont sont actionnaires le Département, la Région Sud-Provence-Alpes-Côte d'Azur, la Métropole d'Aix-Marseille-Provence et la Ville de La Ciotat, s'est vue déléguer l'aménagement, la gestion et l'exploitation du port maritime de commerce et de pêche de la Ciotat dans le cadre d'un contrat de concession conclu le 23 décembre 1996 avec le Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône pour une durée initiale de 20 années, prorogée jusqu'au 31 décembre 2036 (ci-après la « **DSP Départementale** »). La SEMIDEP-Ciotat a par suite modifié sa dénomination sociale en « La Ciotat Shipyards » (LCS) courant 2018.

2. LCS a engagé un processus de réexamen approfondi de sa stratégie de développement, qui tient compte notamment des évolutions rapides du marché du yachting, mais aussi des caractéristiques propres du site et de son environnement.

Les conclusions de cette étude stratégique ont été approuvées à l'unanimité par le Conseil d'administration de LCS lors de sa séance du 7 avril 2017 et confirment la vocation du site de La Ciotat à être un pôle de référence au niveau mondial pour les services techniques aux yachts de très grande taille. Elle met aussi en exergue la nécessité d'engager rapidement de nouveaux investissements structurants pour maintenir durablement la position de leadership du site. Le Conseil d'administration a ensuite approuvé, lors de sa réunion du 24 janvier 2018, un nouveau schéma d'aménagement de moyen/long terme pour le site, intégrant la réalisation de plusieurs investissements structurants.

3. Le développement du site en un pôle de référence mondial pour les services techniques dédiés aux yachts de très grande taille, s'articule autour de trois grands axes complémentaires :

- le développement sur le site d'un pôle d'expertise industrielle et technologique de premier plan ;
- l'amélioration continue des services connexes répondant aux besoins spécifiques de la clientèle du yachting ;
- la poursuite du développement des capacités d'accueil du site répondant au développement quantitatif et qualitatif de la flotte de grands yachts.

A ce titre, LCS s'est engagée dans le développement d'une plateforme d'accueil de méga-yachts de plus de 80m desservie par un ascenseur à bateaux d'une capacité de 4000 tonnes et située au niveau du terreplein « Nord » (ci-après la « **Plateforme** ») afin de permettre d'adapter l'offre de la Plateforme à l'évolution constante de la taille des navires (ci-après le « **Projet** »).

Pour permettre la réalisation de ces nouveaux investissements, qui modifient de manière substantielle l'économie de la DSP Départementale, les parties ont engagé un processus de révision du contrat de délégation de service public dans un cadre *in house*. Ce processus a débouché sur la conclusion d'un avenant contractuel approuvé par la Commission permanente du Conseil Départemental.

Dans le cadre juridique issu de l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques (ci-après « **l'Ordonnance** »), qui prévoit le recours à des procédures de publicité et sélection préalables à l'octroi de titres d'occupation du domaine public servant de support à une activité économique, la SEMIDEP-Ciotat a lancé un appel à projets relatif à l'attribution de droits d'occupation exclusifs sur la future Plateforme en vue de procéder à des opérations d'entretien, de réparation ou de conversion (refit) (ci-après l'« **Appel à Projets** »). Au terme de cette procédure l'Occupant sélectionné s'est vu attribuer, sur le périmètre défini ci-après, des droits privatifs d'occupation consentis par le gestionnaire du domaine qui est (i) LCS, puis sera (ii) le Département dès lors que celui-ci aura repris la gestion du domaine public départemental confiée à LCS notamment au terme normal ou anticipé de la DSP Départementale, ainsi que (iii) toute entité publique ou para publique succédant à LCS ou au Département (en cas de transfert de compétences) (ci-après le « **Maître du Domaine** »).

Tel est l'objet de la présente convention (ci-après la « **Convention** ») conclue entre les Parties et contresignée par le Département en application des stipulations de l'article 18 de la DSP Départementale.



TABLE DES MATIERES

PREAMBULE	3
ARTICLE 1. OBJET	8
ARTICLE 2. BIENS MIS A DISPOSITION	8
ARTICLE 3. GARANTIE DE JOUISSANCE EFFECTIVE DES BIENS	9
ARTICLE 4. ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE	10
ARTICLE 5. STIPULATIONS FINANCIERES	10
5.1 Redevance	10
5.2 Charges d'exploitation	12
5.3 Impôts et taxes	12
5.4 Garanties Financières	12
5.5 Modalités de paiement	13
ARTICLE 6. CONDITIONS PARTICULIERES DE L'OCCUPATION	13
6.1 Etat des lieux et inventaire des Biens par catégorie	13
6.2 Utilisation des Biens	14
6.3 Exploitation, entretien-maintenance	14
6.4 Modalités de réalisation des travaux par l'Occupant	15
6.5 Réalisation de travaux par le Maître du Domaine	16
(a) Avant la date de Mise à Disposition des Biens	16
(b) Après la date de Mise à Disposition des Biens	16
6.6 Information du Maître du Domaine	17
6.7 Sous-occupation	18
(a) Sous-occupation par une société affiliée à l'Occupant	18
(b) Sous-occupation par un opérateur tiers, non affilié à l'Occupant	19
6.8 Modification des statuts, du capital ou de l'actionnariat de l'Occupant	20

(a)	Modification des statuts de l'Occupant	20
(b)	Modification de la composition du capital de l'Occupant	20
6.9	Continuité de l'exploitation	21
6.10	Sûreté – Contrôle d'accès	21
6.11	Hygiène et sécurité	22
6.12	Publicité	22
6.13	Cession et transfert des droits et obligations de la Convention	22
(a)	Cession de la Convention par l'Occupant	22
(b)	Transfert de la Convention par le Maître du Domaine	23
ARTICLE 7. CONSEQUENCES DU RETARD DE MISE A DISPOSITION DES OUVRAGES		23
ARTICLE 8. INTERFERENCES DE LA CONVENTION AVEC LA PLACE PUBLIQUE		23
ARTICLE 9. ASSURANCES		24
ARTICLE 10. FIN DE LA CONVENTION		24
10.1	Résiliation pour faute de l'Occupant	25
10.2	Résiliation pour motif d'intérêt général	28
10.3	Résiliation pour cas de force majeure	30
10.4	Résiliation unilatérale liée à différents aléas relatifs au Projet	31
10.5	Clause indemnitaire divisible	31
ARTICLE 11. CLAUSE DE RENDEZ-VOUS		31
ARTICLE 12. CLAUSE ATTRIBUTIVE DE COMPETENCE		32
ARTICLE 13. ELECTION DE DOMICILE		32
ARTICLE 14. ANNEXES		32
14.1	Liste des Annexes	32
14.2	Constitution et révision des Annexes	33

Paraphes : 



ARTICLE 1. OBJET

Le Maître du Domaine autorise l'Occupant, qui l'accepte, à occuper temporairement et à titre privatif les Biens désignés à l'Article 2, sous les charges et conditions énoncées ci-après.

La Convention est une convention d'occupation temporaire du domaine public au sens de l'article L. 2122-1 du Code général de la propriété des personnes publiques.

La Convention ne confère ni la propriété commerciale ni la qualité de délégataire de service public ou de concessionnaire de travaux publics au sens de l'article L. 1411-1 du Code général des collectivités territoriales.

Il est entendu que cette occupation devra demeurer conforme à la destination exclusivement industrielle et maritime correspondant à l'accueil et la mise à sec de navires de type « Yachts » de très grande taille (typiquement de 2000t à 4000t) en vue de procéder à des opérations d'entretien, de réparation ou de conversion (refit). Néanmoins, cette destination est compatible avec l'organisation, au sein des Biens, d'activités connexes à l'activité de réparation navale proprement dite, sous réserve que celles-ci demeurent accessoires et soient autorisées expressément par le Maître du Domaine.

ARTICLE 2. BIENS MIS A DISPOSITION

Les biens domaniaux concernés par la Convention (ci-avant et ci-après les « Biens ») sont situés sur le domaine public du port départemental de commerce et de pêche de La Ciotat au 46, quai François Mitterrand – 13600 La Ciotat, et plus particulièrement dans l'enceinte du site industriel. Après travaux réalisés par LCS et l'Occupant dans les conditions des Articles 6.4 et 6.5, ils seront constitués :

D'une zone dite « Zone A » d'une superficie de 23 400 m² environ ;

Lesdites zones sont édifiées sur la zone des chantiers dite « terreplein Nord » et permettant, après réalisation des travaux d'infrastructures nécessaires par le Maître du Domaine et l'Occupant, de recevoir des yachts d'un poids de 4000t. Elles sont desservies par un ascenseur à bateaux d'une capacité en rapport avec celle de la Plateforme et équipées d'un système de double rail ou d'un système équivalent permettant le désassemblage et l'évacuation des bers de manière modulaire et d'équipements de transferts appropriés. Les outillages nécessaires au levage et au transfert des navires seront opérés par le Maître du domaine.

Les plans des Biens et emprises concernées figurent en Annexe 1.

Ces Biens dépendent en totalité du domaine public portuaire remis en délégation de service public au Maître du Domaine par le Département. Le régime juridique qui leur est applicable est celui de la domanialité publique.

Il est précisé que les Biens n'incluent pas :

- Les systèmes de réseaux desservant la zone concernée (eau potable, eau de mer, électricité, eaux usées, etc., à l'exception du réseau des eaux pluviales / eaux de carénage réalisé par le

8
Paraphes :

Maître du Domaine) que l'Occupant jugera bon d'installer pour répondre aux besoins de ses clients. Ces travaux de l'Occupant devront être réalisés parallèlement aux travaux réalisés par le Maître du Domaine, et en coordination avec ce dernier ;

- Les biers destinés à l'accueil des navires. Ces biers seront construits ou acquis par l'Occupant, de sorte qu'ils répondent aux caractéristiques techniques du système ascenseur à bateaux et système de transfert (chariot + bier) du Maître du Domaine, et sous le contrôle du même organisme de classification que celui retenu par le Maître du Domaine pour ce système.

Une partie des Biens, constituée des éléments structurels essentiels de la Plateforme, en ce compris la totalité des quais qui la bordent (ci-après les « **Ouvrages** »), ainsi que les outillages la desservant (ascenseur à bateaux d'une capacité de levage de 4000t et système de transfert) (ci-après les « **Outillages** »), sera réalisée sous la maîtrise d'ouvrage de LCS. Le Maître du Domaine s'engage à mettre à disposition de l'Occupant (ci-après la « **Mise à Disposition** ») lesdits Ouvrages dans un bon état de fonctionnement au plus tard le 31/12/2022. Tout retard de Mise à Disposition donnera lieu à l'application des stipulations de l'Article 7.

Par ailleurs, et sans que cela constitue pour lui une obligation qui lui serait opposable au titre de la présente Convention, le Maître du Domaine s'efforce de mettre à disposition de l'Occupant les espaces propres à optimiser l'exploitation des Biens par ce dernier. Lesdits espaces (quais, espaces de stockage, locaux divers etc.), situés en dehors du périmètre de la Convention sont mis à disposition de l'Occupant dans les conditions de droit commun.

ARTICLE 3. GARANTIE DE JOUISSANCE EFFECTIVE DES BIENS

L'Occupant a un droit d'usage exclusif des Biens.

Le Maître du Domaine s'assure que les Biens mis à disposition de l'Occupant lui permettent d'accueillir l'activité pour laquelle ils sont destinés, telle que précisée à l'Article 1.

Cette garantie de jouissance effective des Biens dépend par ailleurs des éléments suivants :

- Le bon fonctionnement de divers Outillages publics dont le Maître du Domaine fait son affaire et dont l'usage au bénéfice de l'Occupant fera l'objet d'une tarification conforme à l'Article 5.1 ;
- La possibilité pour les yachts d'accéder et d'accoster dans le port de La Ciotat ;
- Le bon entretien des équipements à la charge du Maître du Domaine tel que prévu à l'Article 6.3.



ARTICLE 4. ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE

Sans préjudice des stipulations de l'Article 10.4, la présente Convention est consentie pour la durée nécessaire à l'Occupant pour assurer l'amortissement de ses investissements et/ou une rémunération équitable et suffisante des capitaux investis soit pour une durée fixe de trente-cinq (35) ans à compter de la Date de Mise à Disposition conformément aux dispositions de l'article 4 de l'Ordonnance et de l'article R. 5314-30 du Code des transports.

Le caractère précaire et révocable inhérent à toute occupation du domaine public exclut l'application des dispositions du Code de commerce relatives aux baux commerciaux et aux fonds de commerce.

La présente Convention entrera en vigueur à la date de sa notification par lettre recommandée avec accusé de réception à l'Occupant (ci-après la « **Date d'Entrée en Vigueur** »).

Conformément aux articles L. 2122-2 et L. 2122-3 du Code général de la propriété des personnes publiques, la présente Convention ne peut pas faire l'objet d'une tacite reconduction.

A l'expiration de la Convention, l'Occupant ne bénéficiera d'aucun droit à son renouvellement.

Une fois le terme de la présente Convention échu, si l'Occupant n'a pas libéré totalement les Biens, il sera considéré comme occupant sans droit ni titre et devra, sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, quitter sans délai les lieux en procédant au nettoyage des Biens et à leur remise en état.

A cet égard, il est précisé que l'occupation sans droit ni titre du domaine public n'exonère pas l'Occupant du paiement au Maître du Domaine d'une indemnité d'occupation, calculée par référence aux tarifs en vigueur, et sans préjudice de toute action que le Maître du Domaine se réserve le droit d'engager auprès des tribunaux pour obtenir la libération des lieux, le cas échéant avec le concours de la force publique, ainsi que le règlement de l'intégralité des sommes restant dues par l'Occupant, et l'indemnisation intégrale du préjudice que cette occupation irrégulière lui aura fait subir.

ARTICLE 5. STIPULATIONS FINANCIERES

5.1 Redevance

L'occupation des Biens est consentie moyennant le paiement d'une redevance d'occupation reflétant les avantages de toutes natures tirés de l'occupation privative des Biens, dans les conditions prévues aux articles L. 2125-3 et L. 2125-4 du Code général de la propriété des personnes publiques.

Cette redevance d'occupation (ci-après la « **Redevance** ») est composée :

- a) d'une redevance fixe capitalisée d'un montant total de trente-deux millions d'euros (32.000.000 €) (ci-après la « **Redevance Initiale** ») payable au fur et à mesure de la réalisation des Ouvrages et en fonction de l'échéancier suivant, sans préjudice des réévaluations éventuelles convenues en application des stipulations de l'Article 6.5 :



- 2,5% à la Date Butoir au sens de l'Article 10.4 ;
 - 2,5% à la date d'obtention par le Maître du Domaine de l'autorisation préfectorale autorisant les travaux de création et l'exploitation de la Plateforme au titre du Code de l'environnement ;
 - 10% à la signature par le Maître du Domaine de l'ordre de service de démarrage des travaux au titulaire du marché de création de la Plateforme passé par le Maître du Domaine ;
 - 80% par acomptes au fur et à mesure de la réalisation des Ouvrages sur présentation des états d'avancement produits par le maître d'œuvre des travaux de LCS sur la base des jalons figurant en Annexe 3 ;
 - Le solde au jour de la remise des Biens conformément aux caractéristiques techniques convenues dans la présente Convention.
- b) d'une redevance annuelle d'occupation (ci-après la « **Redevance Annuelle** ») correspondant à chaque exercice comptable de l'Occupant déterminée pour chaque exercice comptable de l'Occupant en additionnant les trois composantes suivantes:
- Un minimum garanti forfaitaire, dit « **Part Fixe** », de quatre cent mille euros (400.000 €) par an hors taxes. La Part Fixe est indexée chaque année sur la base de l'évolution de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE (dernière valeur publiée au *Journal Officiel* à la date anniversaire de la Convention). Valeur de départ : 108.40 (JO du 22/06/2016)
 - Une **Part Variable** égale à un pour cent (1%) de la part du chiffre d'affaires annuel excédant trente-cinq millions d'euros (35.000.000 €), étant entendu qu'aucune Part Variable n'est due si le chiffre d'affaires annuel est inférieur ou égal à trente-cinq millions d'euros (35.000.000 €). Le chiffre d'affaires pris en compte est calculé sur la base du chiffre d'affaires annuel hors taxes tiré par l'Occupant et tout sous-occupant qui lui est affilié au sens de l'Article 6.7 (a) de l'exploitation des Biens
 - Une majoration forfaitaire éventuellement due par application de l'Article 6.7 (b) en cas de sous-occupation par un sous-occupant non affilié ;

La Part Variable de la Redevance Annuelle est calculée sur la base des documents fournis par l'Occupant mentionnés à l'Article 6.6. Par défaut, l'assiette de calcul de la Part Variable correspond au chiffre d'affaires global de l'Occupant, tel qu'il apparaît dans ses livres de comptes.

Cette redevance est due par exercice comptable de l'Occupant, et calculée *pro rata temporis* pour l'exercice incluant la Date d'Entrée en Vigueur de la présente convention et sa date d'échéance.

La TVA est payable en sus au taux en vigueur.

La Redevance ne comprend pas le coût d'utilisation des Outillages ni les coûts de stockage ou d'entreposage de matériels de l'Occupant en dehors de la zone qui lui est concédée. L'utilisation, dans l'emprise du port, des outillages publics (y compris l'ascenseur à bateaux de 4000t) est soumise à la tarification publique en vigueur, approuvée par le Département. L'occupation de locaux ou terrains



autres que ceux compris dans le périmètre des Biens est soumise aux conditions d'attribution de droit commun et au paiement d'une redevance spécifique, comme prévu à l'Article 2 dernier alinéa.

Si l'Occupant demande une modification des caractéristiques techniques des Ouvrages par rapport aux avant-projets et projets élaborés par les maîtres d'œuvre de LCS et que ces modifications entraînent un surcoût net par rapport aux chiffrages sur la base desquels ces derniers s'étaient engagés, leur prise en compte par le Maître du Domaine peut être conditionnée à un accord préalable sur la prise en charge par l'Occupant de ce surcoût, par l'intermédiaire d'une majoration de la Redevance Initiale ou du montant de la Part Fixe de la Redevance Annuelle. Ces ajustements donnent lieu à la conclusion d'un avenant à la Convention par les Parties.

5.2 Charges d'exploitation

D'une manière générale, l'Occupant assume toutes les charges d'exploitation liées à son activité, à savoir toutes les dépenses de fonctionnement, d'entretien et d'investissement.

L'Occupant souscrit directement, à son nom et à ses frais, tous abonnements et contrats concernant les services nécessaires à son activité dont il paiera régulièrement les factures.

Le Maître du Domaine assume les charges d'exploitation liées aux équipements de traitement des eaux pluviales et de process, à savoir toutes les dépenses de fonctionnement, d'entretien et d'investissement (hors caniveaux et conduites en amont de ces équipements, lorsque ceux-ci sont remis à l'Occupant).

5.3 Impôts et taxes

En sus de la Redevance et des charges visée aux Articles 5.1 et 5.3, l'Occupant acquittera tous les impôts et taxes de toutes natures afférents à l'activité économique exercée sur les Biens et/ou aux Biens mis à disposition dont il serait redevable.

L'Occupant fera à cet égard son affaire de toutes les démarches auprès des administrations concernées, et notamment de l'administration fiscale, de sorte que le Maître du Domaine ne soit jamais recherché, ni inquiété à ce sujet.

A l'échéance de la Convention, l'Occupant justifie au Maître du Domaine du paiement de tous les impôts, contributions et taxes auxquels il est tenu.

5.4 Garanties Financières

L'Occupant s'engage à constituer, à compter de la Date Butoir au sens de l'Article 10.4, au profit du Maître du Domaine, en garantie de la bonne exécution des clauses et conditions de la Convention et du paiement des sommes dont il pourrait demeurer redevable au Maître du Domaine, une garantie autonome à première demande auprès d'un établissement bancaire de premier rang ou de toute autre tierce partie suffisamment solvable agréée par le Maître du Domaine d'un montant de 10% de la Redevance Initiale due par l'Occupant.

Cette garantie sera levée à la date effective de Mise à Disposition des Biens.



En outre, l'Occupant s'engage à constituer, à la date effective de Mise à Disposition des Biens, au profit du Maître du Domaine, en garantie de la bonne exécution des clauses et conditions de la Convention et du paiement des sommes dont il pourrait demeurer redevable au Maître du Domaine, une garantie autonome à première demande délivrée par un établissement bancaire de premier rang ou un cautionnement maison-mère, d'un montant de quatre cent mille euros (400.000 €) correspondant au montant de la Part Fixe de la Redevance Annuelle.

La garantie sera levée à échéance du terme de la Convention, après paiement de toutes les sommes dues par l'Occupant au Maître du Domaine et après état des lieux contradictoire.

L'absence de constitution et de fourniture par l'Occupant des garanties visées au présent Article pourra donner lieu à résiliation de la Convention dans les conditions de l'Article 10.1 (*Résiliation pour faute de l'Occupant*).

5.5 Modalités de paiement

La Redevance Initiale fait l'objet de factures établies à chaque jalon visé à l'Article 5.1 a) par le Maître du Domaine. Le paiement par l'Occupant des sommes correspondantes est exigible le dernier jour du mois suivant l'établissement de la facture.

La part fixe de la Redevance Annuelle fait l'objet de factures établies mensuellement par le Maître du Domaine. Le paiement par l'Occupant des sommes correspondantes est exigible le dernier jour du mois suivant l'établissement de la facture.

La part variable de la Redevance Annuelle est facturée sur la base des éléments comptables auxquels elle se rapporte, transmis au plus tard six (6) mois après la clôture de l'exercice considéré. Elle est exigible le dernier jour du mois suivant l'établissement de la facture.

Les charges en contrepartie des services fournis par le Maître du Domaine (exemples : grutages, terre-pleins, consommations d'énergie non concernées par la Convention...) font l'objet d'une facturation séparée, conformément aux règles de droit commun en vigueur en matière de facturation par LCS.

La Redevance et les charges seront réglées, aux échéances ci-dessus par virement sur le compte :

Crédit Mutuel :

IBAN FR76 1027 8008 6600 0203 1080 163

BIC CMCIFR2A

ou sur tout autre compte indiqué par le Maître du Domaine.

ARTICLE 6. CONDITIONS PARTICULIERES DE L'OCCUPATION

6.1 Etat des lieux et inventaire des Biens par catégorie

L'Occupant prend les Biens, qu'il est réputé parfaitement connaître, dans l'état où ils se trouvent à la date effective de Mise à Disposition des Biens.

Au plus tard à la date de Mise à Disposition des Biens, un inventaire et un état des lieux contradictoire des Biens est établi en deux (2) exemplaires, remis à chaque Partie. Il dresse l'inventaire initial des Biens mis à disposition, leur catégorie (bien de retour, bien de reprise) ainsi que leur état. Cet inventaire est remis à jour en tant que de besoin suite à la réalisation de travaux dans les conditions prévues aux Articles 6.4 et 6.5.

Dans le mois suivant l'échéance du terme normal ou anticipé de la Convention, quel qu'en soit le motif, un inventaire et un état des lieux sont établis contradictoirement entre l'Occupant et le Maître du Domaine.

En phase de réalisation des Ouvrages, des mises à disposition temporaires, partielles ou totales, des Ouvrages avant (ou après) achèvement, seront réalisées après constat contradictoire pour permettre à l'Occupant de réaliser ses travaux propres, puis pour permettre au Maître du Domaine de procéder à l'achèvement des siens.

6.2 Utilisation des Biens

L'Occupant fait librement usage des Biens pour ses activités propres, pour autant qu'elles demeurent conformes à la destination précisée à l'Article 1.

L'Occupant est présumé responsable de tout dommage causé aux Biens et aux personnes du fait de ses activités (y compris celles de ses clients, personnels, co-contractants, sous-occupants, ou toute personne qu'il aurait autorisée à accéder aux Biens), sauf faute imputable au Maître du Domaine.

L'Occupant doit être convenablement assuré conformément aux stipulations de l'Article 9.

L'Occupant est entièrement responsable du respect des règles applicables aux activités qu'il exerce. En outre, les Biens étant situés dans l'emprise du port maritime de commerce et de pêche de La Ciotat, l'Occupant est tenu de respecter le règlement particulier de police et le règlement d'exploitation applicables au sein du port.

L'Occupant fait son affaire personnelle des procédures administratives afférentes à son activité, sans que le Maître du Domaine puisse être inquiété à cet égard. Au fur et à mesure de la réalisation de ses études techniques, le Maître du domaine fournira à l'Occupant toute la documentation (dessins, études techniques, mémoires, etc.) nécessaire dans le cadre des dites procédures administratives.

En cas de carence de l'Occupant, le Maître du Domaine se réserve le droit de prendre unilatéralement toute mesure conservatoire destinée à préserver la sécurité, l'hygiène, la salubrité des Biens, aux entiers frais et dépens de l'Occupant, et sans préjudice de poursuites ultérieures.

6.3 Exploitation, entretien-maintenance



Le Maître du Domaine effectuera, dans le cadre de la mission de service public qui lui est confiée, la manœuvre, l'entretien et la maintenance des Outillages réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de LCS (ascenseur et chariot de transfert), l'entretien du système de traitement des eaux pluviales et des eaux de process, ainsi que le gros entretien des infrastructures publiques de la Plateforme

Pour les besoins de son exploitation, l'Occupant doit maintenir à ses frais les Biens mis à sa disposition en bon état de propreté, de réparation et d'entretien. Il est chargé de l'entretien et du renouvellement des équipements techniques qu'il a lui-même réalisés ou fait réaliser sous sa maîtrise d'ouvrage (réseaux et bers notamment), et ainsi que de l'entretien courant et du renouvellement des infrastructures et équipements techniques qui lui ont été remis dans l'emprise des Biens (principalement les caniveaux et conduites de pluviaux en amont des équipements de traitement et les rails de transfert), à l'exception de ceux dont l'entretien et le renouvellement sont expressément pris en charge par le Maître du Domaine.

L'Occupant garantit au Maître du Domaine un accès raisonnable aux Biens qu'il occupe de manière à lui permettre d'effectuer les opérations d'entretien et de maintenance qui lui incombent, étant entendu que ces travaux sont réalisés conformément aux stipulations de l'Article 6.5.

L'Occupant est responsable du calage des navires lors des opérations de transfert, ainsi que de leur entreposage sur la Plateforme. Il prend en charge à ses frais tous les équipements techniques et intervenants nécessaires à cet égard.

A l'expiration de la Convention, l'Occupant remettra les Biens au Maître du Domaine en bon état de réparation, d'entretien et de fonctionnement.

Dans l'intérêt du domaine, le Maître du Domaine pourra vérifier l'état d'entretien et de propreté des lieux mis à disposition sans que l'Occupant puisse s'y opposer. Toute anomalie pourra être consignée et fera, le cas échéant, l'objet de toute mesure utile ou appropriée de la part du Maître du Domaine.

6.4 Modalités de réalisation des travaux par l'Occupant

Pour les besoins de son exploitation, l'Occupant est autorisé à réaliser à ses frais et pour son propre compte tous les travaux de raccordement des réseaux (dont eau potable, eau de mer, électricité, eaux usées, télécommunications, ...) nécessaires à son activité, en coordination avec le Maître du Domaine. Le Maître du Domaine réalisera le réseau de collecte et de traitement des eaux pluviales/eaux de carénage de l'ensemble de la Plateforme.

De même, l'Occupant est autorisé à construire ou acquérir des bers nécessaires au calage des yachts, de sorte qu'ils soient compatibles avec le système ascenseur à bateaux et ensemble de transfert/stockage (chariot + ber) du Maître du Domaine, et réalisés sous le contrôle du même organisme de classification que celui retenu par le Maître du Domaine pour ce système.

Outre les travaux mentionnés ci-dessus, avant ou après la date de Mise à Disposition des Biens, l'Occupant est par ailleurs autorisé à édifier des installations nécessaires ou utiles à son activité sur les Biens mis à sa disposition. Ces travaux devront, de manière systématique, être autorisés par le Maître du Domaine avant leur réalisation, et, le cas échéant, avant dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme auprès des services compétents.



L'Occupant effectue ces travaux pour ses besoins propres, sous sa maîtrise d'ouvrage et sous sa seule responsabilité. Il devra néanmoins tenir le Maître du Domaine informé de leur état d'avancement, afin notamment de lui permettre de s'assurer de leur conformité au programme initial établi par l'Occupant.

Le Maître du Domaine peut vérifier les conditions d'exécution des travaux en vue de la protection et la sauvegarde de son domaine public. Toutefois cette vérification ne devra pas entraver le déroulement normal de ces travaux effectués sous la maîtrise d'ouvrage de l'Occupant.

L'Occupant fait son affaire de l'obtention de toutes les autorisations administratives relatives à son projet, et notamment les autorisations d'urbanisme et environnementales.

Si la nature des travaux le justifie, un dossier de récolement comportant un plan des biens, un plan des aménagements et un plan des réseaux divers sera fourni au Maître du Domaine après la réception des travaux par l'Occupant.

De même, un dossier des ouvrages exécutés (DOE) devra, s'il y a lieu, être fourni pour tous travaux réalisés avec notamment les documentations techniques des équipements installés et éventuellement leurs procès-verbaux de mise en service.

Dans un délai de trois (3) mois à dater de la réception des travaux, un état descriptif modificatif des lieux sera fait contradictoirement avec les représentants du Maître du Domaine et viendra compléter l'inventaire prévu à l'Article 6.1.

6.5 Réalisation de travaux par le Maître du Domaine

(a) Avant la date de Mise à Disposition des Biens

L'Occupant est invité par le Maître du Domaine, en tant que de besoin, à participer aux études de conception (avant-projet (AP) et projet (PRO)) des Ouvrages (en ce compris la Plateforme et les Outillages). Dans ce cadre, l'Occupant pourra faire valoir des demandes techniques particulières concernant les caractéristiques techniques ou fonctionnelles des Ouvrages. A cet égard, le Maître du Domaine se réserve le droit de conditionner la prise en compte de ces demandes à un accord préalable avec l'Occupant concernant les modalités de prise en charge par ce dernier des plus-values de travaux induites notamment par le biais d'une réévaluation du montant de la Redevance Initiale prévue à l'Article 5.1.a).

L'Occupant peut également être consulté par le Maître du Domaine lors de la préparation et la mise au point des marchés de travaux et de fournitures en relation avec les Ouvrages.

(b) Après la date de Mise à Disposition des Biens

L'Occupant devra supporter les travaux réalisés sur le site par le Maître du Domaine, qu'il s'agisse de travaux communs de manière générale (terre-pleins, voies d'accès, plan d'eau...) ou des travaux de modification des Ouvrages et/ou des Outillages.

A moins que ce ne soit impossible en raison de l'urgence, le Maître du Domaine et l'Occupant se concertent préalablement à la réalisation de tous travaux pouvant avoir une incidence sur l'activité de



l'Occupant, afin d'en minimiser l'impact et que ce dernier puisse bénéficier d'un délai raisonnable pour organiser ses activités en conséquence.

Si, en dépit de cette concertation, l'Occupant considère que les travaux du Maître du Domaine lui font subir un trouble suffisamment grave portant atteinte à la jouissance normale des Biens, il peut faire usage des stipulations de l'Article 11.

Si l'Occupant demande une modification des caractéristiques techniques des Ouvrages et que ces modifications entraînent un surcoût net pour le Maître du Domaine, leur prise en compte par le Maître du Domaine peut être conditionnée à un accord préalable sur la prise en charge par l'Occupant de ce surcoût, par l'intermédiaire d'une majoration de la Part Fixe de la Redevance Annuelle.

Dans le cas de travaux réalisés postérieurement à la date de Mise à Disposition des Biens et affectant la consistance de ces derniers, un état descriptif modificatif des lieux sera fait contradictoirement avec les représentants de l'Occupant dans un délai de trois (3) mois à compter de la réception des travaux, et viendra compléter l'inventaire prévu à l'Article 6.1.

6.6 Information du Maître du Domaine

L'Occupant est tenu d'accepter l'accès des personnels dûment habilités par le Maître du Domaine pour notamment :

- Vérifier la bonne conservation des Biens mis à disposition, le respect de la destination du domaine, observer le déroulement des travaux et opérations de l'Occupant, la propreté et plus généralement la bonne exécution des termes de la Convention, des règlements de police, arrêtés préfectoraux, règlement d'exploitation ou des missions se rattachant à l'exploitation portuaire au sens large ;
- Recueillir toute information raisonnable que le Maître du Domaine jugera utile auprès des personnes associées au navire accueilli sur la Plateforme (capitaine, équipage, etc.), dans le but notamment d'améliorer les conditions d'accueil de ces équipages sur le site des chantiers navals au-delà du périmètre des Biens.

Il est entendu que ces enquêtes ou contrôles sont menés de manière à ne pas entraver le fonctionnement des activités de l'Occupant, dans la mesure où celles-ci sont conformes à la loi et aux stipulations de la Convention dans l'intérêt du domaine

L'Occupant réalise et communique au Maître du Domaine dans les six (6) mois suivant la clôture de ses exercices comptables un rapport d'occupation. Ce rapport synthétique décrit les principaux éléments relatifs à l'exploitation des Biens au cours de l'exercice écoulé, notamment les éléments suivants :

- Activités réalisées au sein des Biens, en détaillant notamment les points suivants : navires accueillis, travaux réalisés, emplois permanents et saisonniers, sous-traitants (en précisant la part de la sous-traitance locale), actions de formation professionnelle ;
- Bilan financier annuel de l'exploitation des Biens : y compris toute précision nécessaire pour calculer le montant de la part variable de la Redevance prévue à l'Article 5.1 ;



- Nature, date et montant des investissements réalisés, faisant notamment apparaître la valeur comptable cumulée des immobilisations créées par l'Occupant depuis la Date d'Entrée en Vigueur ;
- Sous-occupants autorisés, en précisant le volume d'affaires concerné par les sous-occupants affiliés au sens de l'Article 6.7.

A l'appui de ce rapport, l'Occupant communique au Maître du Domaine l'intégralité de son rapport moral et financier, son bilan et son compte de résultat dûment approuvés.

L'Occupant est aussi tenu de transmettre au Maître du Domaine, sur simple demande, tout document ou information nécessaire à la mise en œuvre effective des stipulations de la Convention dans l'intérêt du domaine.

6.7 Sous-occupation

L'autorisation d'occupation du domaine public consentie à l'Occupant dans le cadre de la présente Convention est individuelle, nominative et accordée intuitu personae. L'Occupant exécute lui-même et à titre personnel, les droits et obligations stipulés dans la présente Convention.

L'Occupant s'oblige à exploiter personnellement les Biens. Toute sous-location ou sous-occupation totale ou partielle est interdite, sauf accord exprès du Maître du Domaine.

Il est entendu que ni l'accueil dans la Plateforme d'un yacht en vue de sa réparation par l'Occupant ni le recours à la sous-traitance par l'Occupant ne constituent en soi une sous-location ou sous-occupation.

Le sous-occupant éventuel devra au préalable être présenté au Maître du Domaine. Il devra présenter des garanties et capacités notamment professionnelles, techniques et financières jugées suffisantes. Le Maître du Domaine se réserve en tout état de cause le droit de ne pas l'agréer ou de demander à l'Occupant de se porter garant de son sous-occupant.

Par ailleurs, le Maître du Domaine se réserve le droit de ne pas autoriser la sous-occupation par un opérateur, non affilié à l'Occupant s'il estime que l'Occupant fait un usage excessif ou abusif de cette modalité, qui doit demeurer exceptionnelle.

(a) Sous-occupation par une société affiliée à l'Occupant

Le chiffre d'affaires tiré de la sous-occupation de la Plateforme réalisé par tout sous-occupant contrôlé par l'Occupant ou exerçant un contrôle direct ou indirect sur ce dernier, au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, s'ajoute intégralement à l'assiette du calcul de la part variable de la Redevance prévue à l'Article 6.1, à charge pour l'Occupant d'en tenir compte, s'il le souhaite, dans le prix de la sous-occupation.



En conséquence, le montant perçu par l'Occupant au titre de la sous-occupation est déduit de l'assiette de la part variable de la Redevance Annuelle.

(b) Sous-occupation par un opérateur tiers, non affilié à l'Occupant

En cas de sous-occupation par un opérateur tiers (n'entrant pas dans la définition du paragraphe (a) précédent), l'Occupant est redevable vis-à-vis du Maître du Domaine d'une majoration forfaitaire de mille (1.000) euros HT par emplacement et par jour de sous-occupation effective, sauf s'il est acquis que le montant total de la Redevance Fixe Annuelle versée par l'Occupant au titre de l'année considérée est supérieur ou égal à 1 200 000 € pour la Zone A.

Le montant perçu par l'Occupant auprès du sous-occupant au titre de la sous-occupation est par ailleurs inclus dans l'assiette de la part variable de la Redevance Annuelle. Il est précisé que le chiffre d'affaires réalisé par le sous-occupant tiers n'est pas pris en compte dans le calcul de la part variable que l'Occupant peut devoir au Maître du Domaine au terme de l'Article 5.1.

L'Occupant doit faire expressément figurer dans tout contrat avec des tiers, quel que soit son objet et dès lors qu'il ouvre un droit à ces tiers en vue de l'utilisation des Biens, les stipulations suivantes :

- Rappel du régime de domanialité publique auquel sont soumis les biens considérés ;
- Subordination de l'entrée en vigueur du contrat de sous-occupation à l'autorisation préalable et expresse du Maître du Domaine ;
- Impossibilité de constituer une propriété commerciale sur les biens considérés ;
- Pour tout sous-occupant affilié à l'Occupant, obligation de déclarer au Maître du Domaine l'intégralité du chiffre d'affaires réalisé dans le cadre de l'utilisation des Biens ;
- Impossibilité de bénéficier, à un titre quelconque, d'un renouvellement de plein droit du contrat de sous-occupation, y compris en cas de renouvellement de la Convention ;
- Le terme des contrats de sous-occupation ne saurait excéder celui de la Convention ;
- Résiliation de plein droit, sans indemnité pour le sous-occupant, ni recours contre le Maître du Domaine, à la fin anticipée de la Convention, quelle qu'en soit la cause ;
- La responsabilité du Maître du Domaine ne peut pas être engagée en cas de conflit entre l'Occupant et son sous-occupant ;
- Maintien de l'entière responsabilité de l'Occupant vis-à-vis du Maître du Domaine ou du Département en ce qui concerne le respect de l'ensemble des obligations stipulées dans la présente Convention et les règlements de police, y compris des obligations dont l'exécution incomberait en tout ou partie au(x) sous-occupant(s).

Les contrats doivent être portés au préalable à la connaissance du Maître du Domaine et faire l'objet, en cas de demande et lorsque ces documents ne sont rédigés ni en langue française ni en langue anglaise, d'une traduction officielle par une personne qualifiée aux frais de l'Occupant.



6.8 Modification des statuts, du capital ou de l'actionnariat de l'Occupant

(a) Modification des statuts de l'Occupant

Les délibérations des organes décisionnaires de l'Occupant ayant pour effet de modifier ses statuts relativement à l'objet de la société, la personne de ses représentants légaux, son actionnariat ou la détention de son capital devront être portées à la connaissance du Maître du Domaine trois (3) mois avant leur approbation.

(b) Modification de la composition du capital de l'Occupant

(i) A la Date d'Entrée en Vigueur de la Convention, l'actionnariat de l'Occupant (ci-après le ou les « **Actionnaire(s) d'Origine** ») se compose comme suit :

- CW FINANCE S.A.S.

(ii) A la Date d'Entrée en Vigueur de la Convention, l'actionnariat de l'Occupant est contrôlé au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, directement ou indirectement, par :

- MARINA BARCELONA 92, S.A.

(iii) Aucune cession des titres de l'Occupant détenus par l'Actionnaire d'Origine, réalisée en une ou plusieurs opérations successives ou non et emportant un changement de contrôle de l'Occupant au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce (ci-après le « **Changement de Contrôle Direct** ») n'est autorisée avant l'expiration de la troisième (3^{ème}) année suivant la date effective de Mise à Disposition des Biens (la « **Période d'Intangibilité** »).

(iv) Aucune cession de titres à quelque niveau qu'elle soit effectuée ne peut, durant la Période d'Intangibilité, soustraire l'Occupant au contrôle direct ou indirect, au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, exercé par MARINA BARCELONA 92, S.A. (ci-après le « **Changement de Contrôle Indirect** »).

(v) Au terme de la Période d'Intangibilité, toute cession de titres de l'Occupant emportant Changement de Contrôle Direct ou Changement de Contrôle Indirect doit faire l'objet d'un accord préalable du Maître du Domaine.

A cet effet, l'Occupant informe le Maître du Domaine, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de tout projet de cession de titres emportant Changement de Contrôle Direct ou Changement de Contrôle Indirect (ci-après le « **Changement de Contrôle** »).

Le Maître du Domaine peut s'opposer au projet de Changement de Contrôle s'il estime que (i) la cession des titres envisagée est de nature à modifier l'appréciation faite de la candidature et/ou de l'offre de l'Occupant au regard des critères fixés dans l'Appel à Projets, ou que (ii) le cessionnaire pressenti présente des garanties techniques et financières inférieures à celles du cédant, dégradant les capacités techniques et financières globales de l'Occupant à assurer l'exécution de la Convention, l'appréciation se faisant à la date de réception de la lettre recommandée susmentionnée.



Le Maître du Domaine fait connaître à l'Occupant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, son accord ou son opposition au projet de cession dans un délai de soixante (60) jours à compter de la date de réception du courrier l'informant du projet de cession. Le silence gardé par le Maître du Domaine à l'expiration de ce délai de soixante (60) jours vaut acceptation au projet de cession.

Si, malgré l'opposition du Maître du Domaine, un Changement de Contrôle résulte de la cession de titres, le Maître du Domaine pourra prononcer la résiliation de la Convention selon les modalités prévues à l'Article 10.1 (*Résiliation pour faute de l'Occupant*).

- (vi) Par dérogation aux stipulations des paragraphes (iii) à (v) qui précèdent, la cession de titres n'emportant pas Changement de Contrôle ainsi que la cession de titres emportant ou non Changement de Contrôle réalisée entre Actionnaires d'Origine ou entre Actionnaires d'Origine et Affiliés sont libres dès la Date d'Entrée en Vigueur. Est un Affilié au sens du présent Article, toute entité dont l'Actionnaire d'Origine détient, directement ou indirectement, le contrôle, ou qui se trouve, directement ou indirectement, sous le même contrôle que lui au sens des dispositions de l'alinéa I-1°) de l'article L. 233-3 du Code du commerce.

L'Occupant tiendra informé le Maître du Domaine lorsque cette modification de l'actionariat aura été réalisée. Toutefois, si un Affilié cessionnaire venait à perdre sa qualité d'Affilié en cours d'exécution de la Convention, l'Occupant devra le notifier dans les meilleurs délais au Maître du Domaine laquelle peut, au regard des capacités techniques et financières attachées à la nouvelle situation de l'Affilié, demander à l'Actionnaire cédant de racheter, directement ou par l'intermédiaire de l'un de ses Affiliés, les titres qui avaient été cédés. En cas de refus, le Maître du Domaine peut prononcer la résiliation de la Convention selon les modalités prévues à l'Article 10.1 (*Résiliation pour faute de l'Occupant*), s'il apparaît que, au moment de la cession, l'Actionnaire cédant avait eu connaissance de la perte à venir de la qualité d'Affilié du cessionnaire et qu'il avait eu pour dessein de contourner les stipulations d'informations et autorisations préalables visées ci-dessus.

6.9 Continuité de l'exploitation

Sauf dans l'hypothèse d'un évènement de force majeure tel que défini par la jurisprudence française, ou dans l'hypothèse où la jouissance normale des Biens par l'Occupant serait perturbée par le Maître du Domaine de manière suffisamment grave en raison d'un manquement aux stipulations de l'Article 3, l'Occupant s'oblige à maintenir une activité commerciale au sein des Biens, conformément à la destination mentionnée à l'Article 1.

6.10 Sûreté – Contrôle d'accès

L'accès aux chantiers navals de La Ciotat fait l'objet d'un contrôle d'accès géré par le Maître du Domaine qui est tenue à une obligation générale de surveillance.

L'Occupant demeure toutefois responsable de la surveillance et du gardiennage de ses propres installations. L'Occupant est par conséquent autorisé à délimiter, fermer les accès aux Biens et organiser leur surveillance.



6.11 Hygiène et sécurité

Le site des chantiers navals de La Ciotat n'est pas un établissement ouvert au public. L'Occupant est tenu de se conformer à toutes les dispositions légales ou réglementaires, aux instructions et consignes applicables en matière d'hygiène et sécurité au travail.

Pour l'exercice de ses activités, l'Occupant devra se conformer aux règlements relatifs aux bruits de voisinage, étant entendu que ces derniers posent, à la date de prise d'effet des présentes, un principe général tendant à l'interruption de l'usage des outils, équipements ou appareils susceptibles de causer une gêne pour le voisinage en raison de leur intensité sonore ou des vibrations transmises, entre 20 heures et 7 heures et toute la journée des dimanches. Le Maître du Domaine apportera toutefois son appui à l'Occupant dans les démarches tendant à obtenir l'octroi par le Maire de La Ciotat ou toute autorité compétente, du bénéfice des dérogations prévues par les textes, eu égard à la destination industrielle des Biens.

6.12 Publicité

L'Occupant dispose du droit d'apposer des marques et enseignes dans l'enceinte du site des chantiers navals, de manière à informer les tiers et notamment ses clients et prestataires sur l'endroit où il exerce son activité. Les affichages et enseignes autorisés dans le cadre de la présente Convention figurent à l'Annexe 4.

S'il souhaite en cours d'exécution de la Convention, modifier son dispositif d'affichage, l'Occupant doit requérir préalablement l'autorisation expresse du Maître du Domaine. Ce dernier ne pourra toutefois s'y opposer dès lors que les modifications apportées ne modifient pas de manière substantielle la taille et la visibilité des affichages.

Si il autorise l'affichage, le Maître du Domaine pourra, en fonction de la modification apportée, soit, en cas notamment d'augmentation importante de la taille des affichages, proposer de modifier l'annexe de la présente Convention, soit proposer à l'Occupant une autorisation spécifique pour cet affichage, distincte de la présente Convention. L'Occupant pourra, dans ce dernier cas, être assujetti à une redevance spécifique, calculée sur la base des tarifs en vigueur.

6.13 Cession et transfert des droits et obligations de la Convention

(a) Cession de la Convention par l'Occupant

L'Occupant ne peut céder totalement ou partiellement la Convention qu'à la condition d'obtenir l'accord écrit et préalable du Maître du Domaine. Toute cession de la Convention par l'Occupant donnera lieu à la conclusion d'un avenant entre les Parties.

L'Occupant sollicitera l'accord du Maître du Domaine par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. A l'appui de sa demande d'autorisation, l'Occupant devra démontrer que le cessionnaire pressenti présente des garanties financières et professionnelles équivalentes à celles apportées par l'Occupant. Le Maître du Domaine fait connaître sa décision dans un délai de deux (2) mois à compter de la réception de la demande de l'Occupant.



A défaut d'accord du Maître du Domaine, la cession, si elle devait intervenir, serait considérée comme irrégulière et inopposable au Maître du Domaine.

En outre, en cas de méconnaissance des stipulations du présent Article par l'Occupant, le Maître du Domaine pourra prononcer la résiliation de la Convention dans les conditions de l'Article 10.1 (*Résiliation pour faute de l'Occupant*).

(b) Transfert de la Convention par le Maître du Domaine

Dans l'hypothèse où le Département reprendrait la gestion du domaine public départemental confiée à LCS, notamment au terme normal ou anticipé de la DSP Départementale, la présente Convention sera transférée de plein droit au Département ou à toute entité publique ou para publique succédant à LCS ou au Département (notamment en cas de transfert de compétences).

Ce transfert n'ouvrira aucun droit à indemnisation au bénéfice de l'Occupant.

ARTICLE 7. CONSEQUENCES DU RETARD DE MISE A DISPOSITION DES OUVRAGES

7.1 – En cas de retard de Mise à Disposition de l'Occupant par le Maître du Domaine des Ouvrages par rapport à la date visée à l'Article 2, les Parties se rencontreront pour déterminer les conséquences de ce retard pour l'Occupant et la prise en charge des surcoûts financiers en résultant pour chaque Partie.

7.2 – Sauf cas de force majeure ou de faute de l'Occupant ayant participé, y compris partiellement, indirectement ou par abstention ou omission, au retard constaté au-delà du délai visé à l'Article 2, le Maître du Domaine pourra :

- soit décaler le délai de Mise à Disposition des Biens pour une durée supplémentaire et indemniser l'Occupant des surcoûts de nature financière et de gestion subis par lui, à l'exclusion de tout autre surcoût ou préjudice, entre la date prévisionnelle initiale de Mise à Disposition et la date effective de Mise à Disposition sur présentation de justificatifs appropriés ;
- soit, dès ce stade ou à l'issue de ce délai supplémentaire, résilier la Convention dans les conditions de l'Article 10.3 (*Résiliation pour cas de force majeure*).

ARTICLE 8. INTERFERENCES DE LA CONVENTION AVEC LA PLACE PUBLIQUE

8.1 – L'exploitation de de la Plateforme fait l'objet de deux modalités de gestion différentes :

- une zone dite « Places privatives » » fait l'objet d'une (ou plusieurs) convention(s) d'occupation du domaine public conclue(s) pour une durée fixe d'exploitation de 35 ans avec un (ou plusieurs) opérateurs (s) choisi(s) à l'issue de la procédure d'Appel à Projets [et dont la Convention est une composante] ;



- une zone dite « Place publique » fait l'objet d'une convention d'occupation du domaine public adjudication de courte durée de *[(inférieure à 35 mois)]* dans les conditions de publicité et de sélection préalables prescrites par l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017 relative aux propriétés des personnes publiques et codifiées dans le Code général de la propriété des personnes publiques (ci-après la « **Mise en Concurrence de la Place publique** ») à laquelle l'Occupant pourra participer.

8.2 – Les modalités de la Mise en Concurrence de la Place publique pour une exploitation dédiée à la réparation et au refit de yacht de plus de 2000T seront établies sur la base d'un montant plancher de redevance d'occupation dont le niveau aura notamment pour objet de juguler le risque de concurrence déloyale susceptible d'être faite par l'attributaire de la Place publique à l'encontre de l'Occupant.

En cas d'infructuosité de la procédure de Mise en Concurrence de la Place publique, le Maître du Domaine se réserve la faculté de négocier avec l'Occupant l'attribution directe et de gré à gré de la Place publique dans des conditions similaires à celles de l'adjudication.

8.3 – A défaut d'offre respectant le montant plancher visé au 8.2 et à défaut d'accord avec l'Occupant sur l'attribution de la Place publique conformément au second alinéa de l'Article 8.2, le Maître du Domaine pourra organiser une procédure d'enchères inverses ou tout autre mode d'attribution en ce compris sous forme d'accord de gré à gré avec un tiers.

ARTICLE 9. ASSURANCES

L'Occupant est tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables une ou plusieurs polices garantissant au minimum et pour des montants adaptés :

- Les Biens contre tous les risques que peut couvrir une compagnie d'assurances et notamment l'incendie, l'explosion, le dégât des eaux ainsi que tout acte de vandalisme ou de sabotage ;
- Les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile pouvant lui incomber en vertu du droit commun en raison des dommages corporels, matériels ainsi que ceux, immatériels, qui en sont la conséquence, causés aux tiers, y compris les clients, du fait de l'activité exercée dans le cadre de la Convention.

Outre ces assurances minimales, l'Occupant fait son affaire de la souscription d'assurances de toute nature couvrant son activité, de même que la souscription d'assurances complémentaires couvrant les montants d'indemnisation qui excèderaient les plafonds prévus par le Maître du Domaine pour des dommages consécutifs à l'utilisation des Outillages.

ARTICLE 10. FIN DE LA CONVENTION

A l'expiration, normale ou anticipée, de la Convention, les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier réalisés par l'Occupant dont le maintien à l'issue du titre d'occupation aura été accepté ou toléré par le Maître du Domaine deviendront de plein droit et gratuitement la propriété de



ce dernier, sauf pour d'éventuels Biens de reprise dont la valeur comptable résiduelle aurait fait l'objet d'un accord entre les Parties dans le cadre de l'inventaire prévu à l'Article 6.1.

10.1 Résiliation pour faute de l'Occupant

10.1.1 – En cas de manquement grave (ou de manquements simples dont la répétition répond à la condition de gravité) de l'Occupant à ses obligations contractuelles ou légales, le Maître du Domaine peut prononcer la résiliation de la Convention pour faute de l'Occupant. La résiliation pour faute de l'Occupant peut être prononcée notamment dans les cas suivants :

- réalisation de travaux affectant les structures portuaires ou le bon fonctionnement des outillages publics sans l'accord du Maître du Domaine ;
- utilisation des Biens pour une activité autre que celle autorisée au titre de la Convention ou de manière expresse par le Maître du Domaine ;
- cession de la Convention sans l'accord préalable exprès du Maître du Domaine en violation des stipulations de l'Article 6.13 (*Cession et transfert des droits et obligations de la Convention*) ;
- sous-occupation des Biens sans obtention de l'autorisation préalable et expresse du Maître du Domaine dans les conditions prévues à l'Article 6.7 (*Sous-occupation*) ;
- modification de la composition du capital de l'Occupant, en violation des stipulations de l'Article 6.8 b) (*Modification de la composition du capital de l'Occupant*) ;
- manquements de l'Occupant à ses obligations contractuelles ou légales mettant gravement en péril la sécurité des personnes et des biens ;
- défaut prolongé de plus de 60 jours dans le paiement de sommes dont l'Occupant est redevable au titre de la Convention (notamment au titre de la Redevance Initiale et/ou de la Redevance Annuelle) ou au titre des opérations de levage par le moyen d'outillage public portuaire ;
- refus de communication délibéré des informations comptables nécessaires au calcul de la part variable de la Redevance Annuelle ;
- non-délivrance ou non maintien en vigueur des garanties prévues au titre de la Convention ;
- absence ou défaut d'exploitation caractérisé par un niveau d'activité annuel moyen notoirement inférieur à celui des opérateurs comparables à l'Occupant sur une durée supérieure à trente-six (36) mois au titre de l'activité pour laquelle le titre d'occupation a été accordé sauf s'il est démontré par l'Occupant que cette absence ou défaut d'exploitation résulte d'un fait ou série de faits qui lui est/sont extérieur(s) et non imputable(s).



10.1.2 – Lorsque le Maître du Domaine considère que les motifs justifiant une résiliation pour faute de l'Occupant sont réunis, il adresse une mise en demeure à l'Occupant de remédier au(x) manquement(s) dans un délai à fixer dans la mise en demeure en fonction de l'urgence, de la nature et de la gravité du manquement constaté.

Si à l'expiration de ce délai de deux (2) mois, l'Occupant n'a pas remédié aux manquements qui lui ont été notifiés en application de l'alinéa précédent, le Maître du Domaine peut résilier la Convention pour faute de l'Occupant.

10.1.3 – En cas de résiliation pour faute de l'Occupant prononcée avant la date effective de Mise à Disposition des Biens, l'Occupant est redevable vis-à-vis du Maître du Domaine d'une indemnité composée de la somme des postes suivants arrêtés à la date de prise d'effet de la résiliation :

(A) le montant de la perte subie par le Maître du Domaine du fait de la résiliation de la Convention pour faute de l'Occupant couvrant la non perception du solde de la Redevance Initiale ;

(B) le montant de la perte subie par le Maître du Domaine du fait de la résiliation de la Convention pour faute de l'Occupant couvrant (i) la non perception de la part fixe de la Redevance Annuelle due à compter de la date prévisionnelle de Mise à Disposition des Biens jusqu'à l'octroi d'un nouveau titre d'occupation et au plus tard jusqu'à l'expiration d'une période de dix-huit (18) mois après la date d'effet de la résiliation, ainsi que (ii) les éventuels pénalités et intérêts et autres coûts financiers dus par le Maître du Domaine au titre de ses propres instruments de dette et instruments de couverture de taux conclus avec ses prêteurs sur la même période maximale de dix-huit (18) mois dans la limite d'un plafond de 1,5 millions d'euros applicable au (ii).

(C) le montant des préjudices subis par le Maître du Domaine du fait de la résiliation de la Convention pour faute de l'Occupant couvrant les éventuels pénalités, indemnités, dommages et intérêts et dédits dus par le Maître du Domaine (i) à ses prestataires ou fournisseurs en charge de la maîtrise d'œuvre, des travaux et équipements relatifs aux Biens, et/ou (ii) aux autres occupants de la Plateforme, notamment en cas de décalage, d'abandon ou de surenchérissement ou de résiliation des contrats y afférents, résultant soit de la résiliation de la Convention pour faute de l'Occupant soit des causes de cette résiliation ;

(D) le montant des préjudices subis par le Maître du Domaine à hauteur (i) des frais éventuels de remise en état des terrains et ouvrages donnés en occupation sans que cette remise en état ne puisse concerner les travaux réalisés par l'Occupant conformément à la programmation des travaux propres de l'Occupant ou les travaux agréés par le Maître du Domaine ainsi que (ii) des coûts liés aux procédures de sélection d'un ou plusieurs nouveaux occupants dans la limite d'un plafond de 200 000 euros applicable au (ii) ;

(E) augmenté des éventuelles redevances échues et impayées, éventuelles redevances courues et non échues et éventuels pénalités et intérêts de retard dus par l'Occupant au Maître du Domaine ;

(F) diminué de (i) la valeur des travaux et équipements réalisés par l'Occupant sous réserve que leur réalisation soit conforme aux stipulations de l'Article 6.4 (*Modalités de réalisation des travaux par l'Occupant*) ou qu'elle ait été agréé par le Maître du Domaine ou, à défaut d'agrément, sous



réserve que les travaux et équipements achevés ou non soient déclarés utiles par le Maître du Domaine.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de dix-huit (18) mois après la date d'effet de la résiliation, le Maître du Domaine pourra restituer, selon la nature et la gravité de la faute à l'origine de la résiliation, les montants visés aux postes (A) et (B) dont il aura pu obtenir, à cette date, le versement par un nouvel occupant au titre d'une nouvelle redevance initiale et/ou d'une nouvelle redevance annuelle (part fixe).

10.1.4 – En cas de résiliation pour faute de l'Occupant prononcée après la date effective de Mise à Disposition des Biens, l'Occupant est redevable vis-à-vis du Maître du Domaine d'une indemnité composée de la somme des postes suivants arrêtés à la date de prise d'effet de la résiliation :

(A) le montant couvrant l'éventuelle non perception de l'intégralité de la Redevance Initiale ;

(B) le montant de la perte subie par le Maître du Domaine du fait de la résiliation de la Convention pour faute de l'Occupant couvrant (i) la non perception de la partie fixe de la Redevance Annuelle due depuis la date effective de Mise à Disposition des Biens jusqu'à l'octroi d'un nouveau titre d'occupation et au plus tard jusqu'à l'expiration d'une période de dix-huit (18) mois après la date d'effet de la résiliation, ainsi que (ii) les éventuels pénalités et intérêts et autres coûts financiers dus par le Maître du Domaine au titre de ses propres instruments de dette et instruments de couverture de taux conclus avec ses prêteurs sur la même période maximale de dix-huit (18) mois dans la limite d'un plafond de 1,5 millions d'euros H.T. applicable au (ii).

(C) le montant des préjudices subis par le Maître du Domaine du fait de la résiliation de la Convention pour faute de l'Occupant couvrant les éventuels pénalités, indemnités, dommages et intérêts et dédits dus par le Maître du Domaine (i) à ses prestataires ou fournisseurs en charge notamment de l'exploitation, de l'entretien et de la maintenance des travaux et équipements relatifs aux Biens, et/ou (ii) aux autres occupants de la Plateforme, et résultant soit de la résiliation de la Convention pour faute de l'Occupant soit des causes de cette résiliation ;

(D) le montant du préjudice subi par le Maître du Domaine à hauteur (i) des frais éventuels de remise en état des terrains et ouvrages donnés en occupation sans que cette remise en état ne puisse concerner les travaux réalisés par l'Occupant conformément à la programmation des travaux propres de l'Occupant ou les travaux agréés par le Maître du Domaine ainsi que (ii) des coûts liés aux procédures de sélection d'un ou plusieurs nouveaux occupants dans la limite d'un plafond de 200 000 euros H.T. applicable au (ii) ;

(E) augmenté des éventuelles redevances échues et impayées, éventuelles redevances courues et non échues et éventuels pénalités et intérêts de retard dus par l'Occupant au Maître du Domaine;

(F) diminué de la valeur non amortie des travaux et équipements réalisés par l'Occupant sous réserve que leur réalisation soit conforme aux stipulations de l'Article 6.4 (*Modalités de réalisation des travaux par l'Occupant*) ou qu'elle ait été agréée par le Maître du Domaine, ou à défaut d'agrément, sous réserve que les travaux et équipements achevés ou non soient déclarés utiles par le Maître du Domaine.



Jusqu'à l'expiration d'un délai de dix-huit (18) mois après la date d'effet de la résiliation, le Maître du Domaine pourra restituer selon la nature et la gravité de la faute à l'origine de la résiliation, les montants visés aux postes (A) et (B) dont il aura pu obtenir, à cette date, le versement par un nouvel occupant au titre d'une nouvelle redevance initiale et/ou d'une nouvelle redevance annuelle (part fixe).

10.1.5 - Le versement de l'indemnité de résiliation est effectué par l'Occupant au profit du Maître du Domaine dans un délai de quatre-vingt-dix (90) jours à compter de la date de prise d'effet de la résiliation.

10.2 Résiliation pour motif d'intérêt général

10.2.1 – Le Maître du Domaine peut prononcer la résiliation de la Convention pour motif d'intérêt général avec un délai de préavis de six (6) mois. Sa décision est notifiée à l'Occupant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

10.2.2 – Si la résiliation pour motif d'intérêt général est prononcée avant la Date Effective de Mise à Disposition des Biens, l'Occupant a droit, sur présentation des pièces justificatives, à une indemnité composée de la somme des postes suivants arrêtés à la date de prise d'effet de la résiliation :

(A) la somme de (i) la valeur des travaux et dépenses (autres que le paiement de la Redevance Initiale) réalisés par l'Occupant pour les travaux ou prestations achevés ou non à cette date (sous réserve que leur réalisation soit conforme aux stipulations de l'Article 6.4 (*Modalités de réalisation des travaux par l'Occupant*) ou qu'elle ait été agréée par le Maître du Domaine) et de (ii) la part de la Redevance Initiale effectivement perçue par le Maître du Domaine en application de l'Article 5.1 de la Convention ;

(B) augmentée des intérêts de retard, ainsi que des éventuels frais de conseils externes liés au closing financier exposés après la conclusion de la Convention dans la limite d'un plafond de 150.000 euros H.T., sur justificatifs ;

(C) augmentée ou diminuée du solde positif ou négatif des coûts de rupture des instruments de couverture de taux des instruments de dette souscrits par l'Occupant (ci-après la « **Soulte des Instruments de Couverture** ») ;

(D) augmentée des indemnités et frais de résiliation des sous-contrats de premier rang (autres que les contrats de financement) passés par l'Occupant avec des tiers pour assurer l'exécution de la Convention, dans la limite d'un plafond de 1 million d'euros H.T. et sous réserve de justificatifs ;

(E) augmentée de la TVA à acquitter ou à rembourser au Trésor Public dans les conditions réglementaires et législatives en vigueur ;

(F) augmentée du manque à gagner global subi par l'Occupant, ses Actionnaires et les prestataires de l'Occupant du fait de la résiliation, calculé forfaitairement selon la formule suivante : le manque à gagner correspond à la somme des fonds propres réellement injectée multipliée par [30] %. Ce montant est plafonné à 4 millions d'euros HT ;



(G) diminuée des éventuels frais de remise en état des terrains et ouvrages donnés en occupation ;

(H) diminuée des éventuelles redevances échues et impayées, des éventuelles redevances courues et non échues et des éventuels pénalités et intérêts de retard dus par l'Occupant au Maître du Domaine.

10.2.3 – Si la résiliation pour motif d'intérêt général est prononcée après la date effective de Mise à Disposition des Biens, l'Occupant a droit, sur présentation des pièces justificatives, à une indemnité composée de la somme des postes suivants arrêtés à la date d'effet de la résiliation :

En cas de mise en place d'une société dédiée :

(A) le capital restant dû au titre des instruments de dettes (sauf en cas de reprise des instruments de dette par le Maître du Domaine) et des instruments de fonds propres ;

(B) augmenté des intérêts (y compris intérêts de retard) courus non échus et échus et impayés ;

(C) augmenté ou diminué de la Soulte des Instruments de Couverture ;

(D) augmenté des indemnités et frais de résiliation des sous-contrats de premier rang (autres que les contrats de financement) passés par l'Occupant avec des tiers pour assurer l'exécution de la Convention, dans la limite d'un plafond de 1 million d'euros H.T. et sous réserve de justificatifs ;

(E) augmenté de la TVA à acquitter ou à rembourser au Trésor Public dans les conditions réglementaires et législatives en vigueur ;

(F) augmenté du manque à gagner global subi par l'Occupant, ses Actionnaires et les prestataires de l'Occupant du fait de la résiliation, évalué forfaitairement à 150% de l'excédent brut annuel d'exploitation de l'Occupant (déterminé à partir de la comptabilité de la société dédiée à l'exécution de la Convention) suivant la moyenne constatée des trois derniers exercices comptables dont les comptes auront été approuvés à la date de résiliation, avec une réduction dudit plafond à proportion de la durée résiduelle de la Convention restant à courir jusqu'à son terme normal si la résiliation est prononcée dans les dix-huit derniers mois de la Convention ;

(G) diminué des éventuels frais de remise en état des terrains et ouvrages donnés en occupation ;

(H) diminué des éventuelles redevances échues et impayées, des éventuelles redevances courues et non échues et des éventuels pénalités et intérêts de retard dus par l'Occupant au Maître du Domaine ;

En cas de portage au bilan de l'entreprise du projet :

(A) la valeur nette comptable des travaux et équipements réalisés par l'Occupant telle qu'elle apparaît dans la chronique d'amortissement visée en Annexe 5 (sous réserve que leur réalisation soit conforme aux stipulations de l'Article 6.4 (*Modalités de réalisation des travaux par*



l'Occupant) ou qu'elle ait été agréée par le Maître du Domaine) ainsi que la part non amortie de la Redevance Initiale conformément au tableau d'amortissement joint en Annexe 5 de la Convention ;

(B) augmenté des intérêts (y compris intérêts de retard) courus non échus et échus et impayés ;

(C) augmenté ou diminué de la Soulte des Instruments de Couverture ;

(D) augmenté des indemnités et frais de résiliation des sous-contrats de premier rang (autres que les contrats de financement) passés par l'Occupant avec des tiers pour assurer l'exécution de la Convention, dans la limite d'un plafond de 1 million d'euros H.T. et sur justificatifs ;

(E) augmenté de la TVA à acquitter ou à rembourser au Trésor Public dans les conditions réglementaires et législatives en vigueur ;

(F) augmenté du manque à gagner global subi par l'Occupant, ses Actionnaires et les prestataires de l'Occupant du fait de la résiliation, évalué forfaitairement à 150% de l'excédent brut annuel d'exploitation de l'Occupant (déterminé à partir de la comptabilité analytique dédiée à l'exécution de la Convention) suivant la moyenne constatée des trois derniers exercices comptables dont les comptes auront été approuvés à la date de résiliation, avec une réduction dudit plafond à proportion de la durée résiduelle de la Convention restant à courir jusqu'à son terme normal si la résiliation est prononcée dans les dix-huit derniers mois de la Convention ;

(G) diminué des éventuels frais de remise en état des terrains et ouvrages donnés en occupation ;

(H) diminué des éventuelles redevances échues et impayées, des éventuelles redevances courues et non échues et des éventuels pénalités et intérêts de retard dus par l'Occupant au Maître du Domaine ;

10.2.4 – Le versement de l'indemnité de résiliation est effectué par le Maître du Domaine au profit de l'Occupant dans un délai de quatre-vingt-dix (90) jours à compter de la date de prise d'effet de la résiliation.

10.3 Résiliation pour cas de force majeure

Au cas où un évènement présentant les caractéristiques de la force majeure rendrait impossible l'exécution de la Convention pendant une période d'au moins douze (12) mois, ou qui serait susceptible de dépasser nécessairement douze (12) mois, la résiliation de la Convention peut être prononcée par le Maître du Domaine, le cas échéant à la demande de l'Occupant.

L'indemnité due en cas de résiliation pour force majeure sera égale à l'indemnité prévue à l'Article 10.2 (*Résiliation pour motif d'intérêt général*) à l'exclusion de tout manque à gagner, tout préjudice d'atteinte à la réputation, tout remboursement des frais de conseils externes liés au closing financier et toutes indemnités et frais de résiliation des sous-contrats.



L'indemnité de résiliation sera versée dans les conditions prévues à l'Article 10.2.4.

10.4 Résiliation unilatérale liée à différents aléas relatifs au Projet

L'activité autorisée au titre de la Convention suppose l'obtention par le Maître du Domaine des autorisations administratives nécessaires au Projet, ainsi que le bouclage des financements afférents aux Biens et Outillages et l'absence d'aléas techniques et réglementaires bouleversant l'économie générale du Projet

En conséquence, pendant une période qui ne peut excéder l'expiration d'un délai de trois (3) mois à compter de la Date d'Entrée en Vigueur de la Convention (ci-après la « **Date Butoir** »), LCS se réserve la faculté discrétionnaire de résilier de manière unilatérale la Convention, dans les conditions indemnitaires décrites ci-dessous.

Avant l'expiration de ce délai et préalablement à toute résiliation unilatérale en application du présent Article, les Parties examineront l'éventuelle prorogation de ce délai ou toute solution alternative. Inversement, les Parties peuvent convenir d'avancer cette Date Butoir pour le cas où les aléas relatifs au Projet seraient mieux maîtrisés.

En cas de résiliation unilatérale de la Convention en application du présent Article, la date d'effet de la résiliation sera fixée dans la lettre de notification de la résiliation et ne pourra excéder 30 jours à défaut d'accord des Parties sur un délai différent à compter de la réception de cette lettre. L'Occupant n'a droit à aucune indemnité de résiliation, sans préjudice du droit de l'Occupant au remboursement intégral des sommes éventuellement versées à LCS.

Le versement de l'indemnité prévue à l'alinéa précédent est effectué par le Maître du Domaine au profit de l'Occupant dans un délai de quatre-vingt-dix (90) jours à compter de la date d'effet de la résiliation de la Convention.

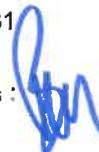
10.5 Clause indemnitaire divisible

En cas d'annulation, de résolution ou de résiliation de la Convention par le juge faisant suite au(x) recours d'un (ou de) tiers, l'Occupant a droit à une indemnité calculée dans les conditions stipulées à l'Article 10.3 (*Résiliation pour cas de force majeure*) incluant les frais liés au financement dont les principales caractéristiques sont mentionnées en Annexe 5.

Le présent Article ainsi que les articles et annexes auxquels il est fait renvoi, directement ou indirectement, pour leur application sont réputés divisibles des autres stipulations de la Convention et survivront en cas d'annulation, de résolution ou de résiliation de la Convention par le juge.

ARTICLE 11. CLAUSE DE RENDEZ-VOUS

L'Occupant peut solliciter le Maître du Domaine s'il estime subir un trouble de jouissance suffisamment grave de nature à affecter sa capacité à exploiter les Biens.



Dans ce cas, les Parties se réunissent dans un délai de trente (30) jours calendaires à compter de la demande de l'Occupant, pour examiner la situation et décider, s'il y a lieu, des moyens de permettre la poursuite de l'exécution de la Convention ou, le cas échéant, d'envisager la résiliation amiable de la Convention ou bien encore, et d'un commun accord, la suspension de l'exécution de la Convention.

De même, le Maître du Domaine, s'il estime subir un trouble suffisamment grave dans ses activités à raison de l'exécution de la Convention, peut provoquer l'organisation d'une réunion dans les mêmes conditions de délai.

Le recours à cette clause par les Parties ne constitue en aucun cas une renonciation de leur part à réclamer des dommages et intérêts ou à faire valoir leurs droits contractuels ou légaux, en ce compris pour le Maître du Domaine, ses pouvoirs de modification unilatérale de la Convention ou de sanction et contrôle de l'exécution de la Convention.

ARTICLE 12. CLAUSE ATTRIBUTIVE DE COMPETENCE

Les contestations qui pourraient s'élever entre l'Occupant et le Maître du Domaine au sujet de l'application de la présente Convention relèvent de la compétence du Tribunal administratif de Marseille.

ARTICLE 13. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente Convention et de ses suites, y compris la signification de tous actes, les Parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

ARTICLE 14. ANNEXES

14.1 Liste des Annexes

Annexe 1 : Plan des Biens et des emprises

Annexe 2 : Principales caractéristiques techniques des outillages publics hors périmètre de la Convention

Annexe 3 : Jalons prévus pour le versement de la Redevance Initiale

Annexe 4 : Affichages et enseignes autorisés

Annexe 5 : Plan de financement et tableaux d'amortissement



14.2 Constitution et révision des Annexes

A la date de la signature de la Convention, l'Annexe 1 est établie par LCS sur la base du dossier d'avant-projet. L'annexe 5 est pour sa part constituée des éléments de plan d'affaires prévisionnel fournis par l'Occupant dans son dossier de candidature.

Les Annexes pourront être constituées, actualisées ou complétées postérieurement à la signature de la Convention et au plus tard à la Date de Mise à Disposition des Biens.

Les Parties conviennent dès à présent que lesdites Annexes constituées ou modifiées en cours d'exécution de la Convention auront valeur contractuelle et se substitueront aux Annexes initiales dans leur version établie et transmise par la Partie qui en a la charge (à savoir LCS pour les Annexes 1, 2 et 3 et l'Occupant pour les Annexes 4 et 5) sous réserve de l'absence d'opposition de l'autre Partie qui devra être formulée de manière expresse par LRAR dans un délai de 15 jours à compter de la réception du projet d'Annexe. En cas d'opposition formée dans les conditions sus décrites, la Partie la plus diligente mettra en œuvre la clause de rendez-vous selon les modalités prévues à l'Article 11.

Fait à La Ciotat, en trois exemplaires originaux, le

Pour l'Occupant :

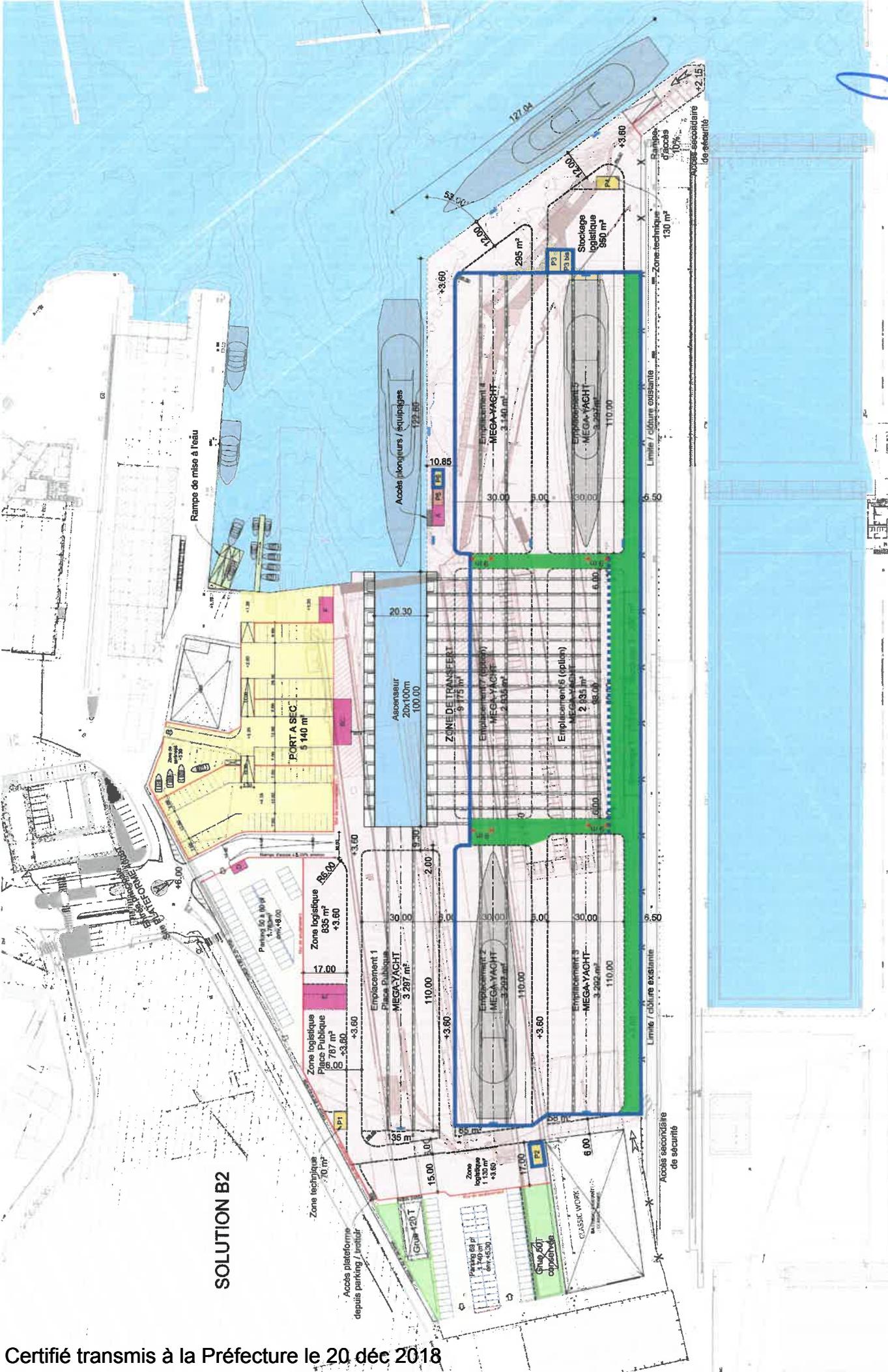


Benjamin MENNEM
Président

Pour La Ciotat Shipyards :

Jean-Yves SAUSSOL
Directeur Général

Pour le Département :



SOLUTION B2

[Signature]

PLATEFORME 4000 T - LA CIOTAT
SOLUTION B2
Plan des emprises COT (Principe Zone A)

Emprises COT (environ 23 600 m²) A3 2018-10-29
Servitudes de passage et de réseaux AVP TEF

COT Plateforme 4000T - Annexe 2

Principales caractéristiques techniques des outillages publics

A ce jour (novembre 2018), les principales caractéristiques des outillages publics de la plateforme 4000T sont les suivantes (extrait du programme fonctionnel et technique des outillages) :

1) ASCENSEUR ET SYSTEME DE TRANSFERT

- | | |
|----------------|-----------------------------|
| a. Transfert = | Longitudinal et transversal |
| b. Niveau = | un niveau |
| c. Rail = | double-rail ou large plat |

2) DONNEES DU SITE ET ALTIMETRIE

- | | |
|------------------------------|----------------------|
| a. Hauteur des quais = | + 3,60m NGF |
| b. Niveau d'eau moyen = | + 0,22m NGF |
| c. Niveau d'eau maxi = | + 0,44m NGF |
| d. Niveau d'eau mini = | - 0,02m NGF |
| e. Niveau de dragage = | - 11,00m NGF |
| f. Zéro des cartes marines = | 0.00 CM = -0,24m NGF |

3) BATEAU PROJET

- | | |
|-------------------------|--|
| a. Type = | Motor Yacht (et Sailing Yacht si compatible) |
| b. Déplacement = | 4000T |
| c. Longueur hors tout = | 105 mètres |
| d. Largeur = | 18 mètres |
| e. Tirant d'eau = | maximum 5,50 mètres |

4) CARACTERISTIQUE DE LA PLATEFORME DE L'ASCENSEUR

- | | |
|--|---------------------------|
| a. Maximum Distributed Load (MDL) = A déterminer afin d'être compatible avec tous les types de motor yachts répondant aux caractéristiques mentionnées au point 3) placées sur les bers et le système de transfert | |
| b. Type = | RIGIDE or ARTICULEE |
| c. Longueur = | de l'ordre de 100 mètres |
| d. Largeur = | 20 mètres |
| e. Largeur entre massifs d'appuis = | 20,30 mètres |
| f. Hauteur (maximum) = | de l'ordre de 2,70 mètres |
| g. Hauteur libre/fond = | 0,50 mètres |
| h. Niveau de maintenance = | le plus haut possible |

- i. Niveau au repos = au-dessus du niveau d'eau maxi à sec
- j. Surcharge répartie = 5 KN/m²
- k. Surcharge locale = 10 KN sur 0,30x0,30
- l. Vent de service = 25 daN/m²
- m. Echouage direct d'un navire sur la plateforme = en option
- n. Platelage = bois ou proposition du candidat

5) TREUIL

- a. Type = A câble ou a chaîne
- b. Motorisation = hydraulique ou électrique
- c. Vitesse en charge = minimum 20 cm/min
- d. Vitesse à vide = minimum 40 cm/min

6) SYSTEME DE TRANSFERT

- a. Hauteur ber = maximum 2,00 mètres
- b. Hauteur Plateforme + Ber d'attinage = maximum 4,70 mètres
- c. Pied de pilote (hauteur libre entre quille et tins) = 0,30 mètres
- d. "Fluid bed" = A définir
- e. Voies de transfert = double-rail ou large plat
- f. Submersible = A éviter
- g. Longueur d'échouage = 90 mètres (+/-5 mètres)
- h. Vitesse en charge = minimum 2 m/min
- i. Vitesse à vide = minimum 4 m/min
- j. Rotation motorisée = en option
- k. Capacité = A déterminer afin d'être compatible avec tous les types de motor yachts répondant aux caractéristiques mentionnées au point 3) placées sur les bers



COT Plateforme 4000T - Annexe 3

Jalons prévus pour le versement de la Redevance Initiale

A ce jour (novembre 2018), les 8 jalons techniques suivants de réalisation des Ouvrages ont été retenus pour l'émission d'acomptes par tranches de 10%, en phase travaux, sur présentation des états d'avancement produits par le maître d'œuvre des travaux de LCS.

L'échéancier prévisionnel suivant est envisagé, au stade Avant-Projet des études :

1) Fin des travaux de nettoyage/évacuations	: Juin 2020
2) Fin des travaux de démolition	: Septembre 2020
3) Fin des travaux de génie civils des quais	: Février 2021
4) Fin des travaux de terrassements généraux	: Mai 2021
5) Fin des travaux de compactage dynamique	: Juillet 2021
6) Fin de la dalle en béton compacté au rouleau	: Décembre 2021
7) Fin des travaux de pose des rails	: Mai 2022
8) Réception des travaux, de l'ascenseur et système de transfert	: Août 2022

Pour les besoins de l'interprétation de la présente annexe, il est précisé :

- que les dates indiquées pour chacun des jalons sont indicatives et seront ajustées en fonction du calendrier effectif de la réalisation ;
- que l'Occupant pourra, en coordination avec le Maître du domaine, réaliser les travaux nécessaires à son activité prévus au 1^{er} alinéa de l'article 6.4 à l'intérieur de ce calendrier prévisionnel ;
- qu'au sens de présente annexe la réception des travaux signifie obtenir :
 - (i) le procès-verbal de réception des travaux ; et
 - (ii) les rapports même provisoires de validation de la société de classification relatifs (a) à l'ascenseur après avoir procédé aux essais de charge permettant de vérifier qu'il supporte une charge correspondant au type de navire visé au paragraphe 3 de l'annexe 2 et (b) au système de transfert visé au paragraphe 6 de l'annexe 2.

COT Plateforme 4000T - Annexe 5

Plan de financement et tableaux d'amortissement

La présente version de l'Annexe est constituée des éléments de plan d'affaires prévisionnel fournis par l'Occupant dans son dossier de candidature, selon l'hypothèse que la date de Mise à Disposition interviendrait au début de l'année 2022.

En fonction du calendrier de réalisation des Biens, et notamment pour les besoins de l'article 10 de la Convention, ces éléments financiers seront recalés les valeurs indiquées pour l'année 2022 devant être regardées comme correspondant aux valeurs de la première année suivant la date effective de Mise à Disposition.



États financiers - Comptes de résultat (1/2)



Année	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Comptes de Résultat (EUR)																		
Revenus des services fournis	398.983.232	4.283.100	6.462.207	8.419.534	8.759.663	8.934.877	9.113.574	9.296.846	9.481.763	9.671.398	9.864.826	10.062.122	10.263.365	10.468.632	10.678.005	10.891.565	11.109.398	11.331.584
Revenus des travaux réalisés	1.631.060.249	17.440.600	26.394.360	34.421.623	35.812.257	36.528.502	37.259.072	38.004.253	38.764.338	39.539.625	40.330.418	41.137.026	41.959.766	42.798.962	43.654.941	44.528.040	45.418.601	46.326.973
Chiffre d'affaires	2.030.043.481	21.723.900	32.846.567	42.841.157	43.857.960	44.571.540	46.372.646	47.300.099	48.246.101	49.211.023	50.195.243	51.198.148	52.223.131	53.267.594	54.332.946	55.419.605	56.527.997	57.658.557
Redevance annuelle fixe d'occupation	(19.997.791)	(400.000)	(408.000)	(416.160)	(424.483)	(432.973)	(441.632)	(450.465)	(459.474)	(468.664)	(478.037)	(487.598)	(497.350)	(507.297)	(517.443)	(527.792)	(538.347)	(549.114)
Redevance annuelle variable d'occupation	(8.204.730)	-	-	(78.412)	(86.980)	(95.719)	(104.634)	(113.726)	(123.001)	(132.461)	(142.110)	(151.952)	(161.991)	(172.231)	(182.676)	(193.329)	(204.196)	(215.280)
Redevance d'occupation totale	(28.202.521)	(400.000)	(408.000)	(494.572)	(511.463)	(528.692)	(546.266)	(564.191)	(582.475)	(601.125)	(620.147)	(639.590)	(659.528)	(679.119)	(700.119)	(721.211)	(742.543)	(764.394)
Cotits d'exploitation	(213.947.233)	(2.698.993)	(3.923.573)	(4.498.321)	(4.568.288)	(4.880.054)	(4.773.655)	(4.869.128)	(5.085.841)	(5.167.157)	(5.270.501)	(5.375.911)	(5.483.429)	(5.593.097)	(5.704.959)	(5.819.058)	(5.935.440)	(6.054.148)
1. Personnel	(31.248.605)	(353.633)	(515.835)	(658.818)	(671.994)	(685.434)	(698.143)	(713.126)	(727.368)	(741.936)	(756.775)	(771.910)	(787.349)	(803.096)	(819.157)	(835.541)	(852.251)	(869.296)
2. La Clotat Shipyards - Services fournis	(20.652.235)	(218.566)	(334.436)	(435.862)	(444.600)	(453.492)	(462.562)	(471.813)	(481.249)	(490.874)	(500.692)	(510.705)	(520.920)	(531.339)	(541.965)	(552.804)	(563.860)	(575.137)
Mise à terre à l'eau	(8.239.921)	(67.913)	(133.322)	(173.897)	(177.375)	(180.923)	(184.541)	(188.232)	(191.997)	(195.837)	(199.754)	(203.749)	(207.824)	(211.980)	(216.220)	(220.544)	(224.955)	(229.454)
Stationnement à flot	(2.356.450)	(47.134)	(46.077)	(49.038)	(50.019)	(51.020)	(52.040)	(53.081)	(54.142)	(55.225)	(56.330)	(57.466)	(58.605)	(59.779)	(60.973)	(62.193)	(63.439)	(64.705)
Location espaces	(158.070.516)	(1.787.370)	(2.502.577)	(3.332.796)	(3.399.452)	(3.467.441)	(3.536.790)	(3.607.526)	(3.679.676)	(3.753.270)	(3.828.335)	(3.904.902)	(4.062.660)	(4.143.913)	(4.228.792)	(4.311.327)	(4.397.554)	(4.485.505)
3. Coût des services fournis	(1.293.669.325)	(13.835.082)	(20.926.338)	(27.301.345)	(27.847.372)	(28.404.320)	(28.972.406)	(29.551.854)	(30.142.891)	(30.745.749)	(31.360.664)	(31.987.877)	(32.627.635)	(33.280.188)	(33.945.791)	(34.624.707)	(35.317.201)	(36.023.545)
4. Coût des travaux réalisés	(48.269.372)	(890.368)	(950.928)	(1.007.298)	(1.027.444)	(1.047.992)	(1.068.952)	(1.090.331)	(1.112.138)	(1.134.381)	(1.157.068)	(1.180.210)	(1.203.814)	(1.227.890)	(1.252.448)	(1.277.497)	(1.303.047)	(1.328.108)
5. Frais généraux	(1.773.427.571)	(19.965.447)	(29.227.352)	(37.293.150)	(38.046.013)	(38.813.934)	(39.597.212)	(40.398.157)	(41.211.080)	(42.042.391)	(42.890.147)	(43.754.950)	(44.637.049)	(45.536.790)	(46.454.526)	(47.390.617)	(48.345.429)	(49.319.338)
Total des coûts	(4.145.444.447)	(45.233.967)	(63.683.890)	(81.048.693)	(82.487.899)	(84.000.000)	(85.586.166)	(87.246.619)	(88.982.636)	(90.799.316)	(92.693.691)	(94.670.806)	(96.737.719)	(98.891.490)	(101.128.107)	(103.454.684)	(105.877.499)	(108.393.724)
EBITDA	256.615.910	1.758.453	3.619.215	5.548.006	5.851.967	5.756.006	5.866.166	5.976.489	6.089.018	6.203.800	6.320.876	6.440.293	6.562.099	6.686.241	6.813.068	6.942.329	7.074.176	7.208.659
Amortissements	(46.460.878)	(1.326.236)	(1.326.236)	(1.326.236)	(1.326.236)	(1.326.236)	(1.326.236)	(1.326.236)	(1.326.236)	(1.326.236)	(1.326.236)	(1.326.236)	(1.326.236)	(1.326.236)	(1.326.236)	(1.326.236)	(1.326.236)	(1.326.236)
EBIT	210.164.931	432.217	2.292.979	4.216.136	4.325.730	4.431.769	4.539.930	4.646.619	4.762.783	4.877.563	4.994.639	5.110.423	5.235.862	5.360.104	5.486.831	5.612.459	5.747.939	5.882.423
Frais financiers dette sénior	(5.152.766)	(1.115.724)	(990.332)	(860.465)	(725.966)	(586.667)	(442.398)	(292.881)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EBT	205.012.165	(663.507)	1.302.647	3.355.671	3.599.765	3.845.103	4.097.532	4.353.938	4.624.549	4.877.563	4.994.639	5.110.423	5.235.862	5.360.104	5.486.831	5.612.459	5.747.939	5.882.423



États financiers - Comptes de résultat (2/2)



Année	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	
Comptes de Résultat (EUR)																		
Revenu des services fournis	398.983.232	11.558.216	11.789.380	12.026.168	12.265.671	12.510.984	12.761.204	13.016.428	13.276.757	13.542.292	13.813.138	14.089.400	14.371.188	14.658.612	14.951.784	15.250.820	15.555.637	15.866.953
Revenus des travaux réalisés	1.631.060.249	47.253.512	48.198.552	49.162.554	50.145.805	51.148.721	52.171.698	53.216.130	54.279.432	55.365.024	56.472.321	57.601.766	58.763.803	59.928.679	61.127.457	62.350.008	63.597.006	64.866.946
Chiffre d'affaires	2.030.043.481	58.811.728	59.987.962	61.187.722	62.411.476	63.659.706	64.932.900	66.231.658	67.556.189	68.907.313	70.285.459	71.691.166	73.124.991	74.587.491	76.079.241	77.600.826	79.152.942	80.735.899
Redevance annuelle fixe d'occupation	(19.987.781)	(571.298)	(562.724)	(594.379)	(606.267)	(618.392)	(630.760)	(643.375)	(656.242)	(669.367)	(682.765)	(696.410)	(710.338)	(724.545)	(739.036)	(753.816)	(768.893)	(784.270)
Redevance annuelle variable d'occupation	(8.204.730)	(238.117)	(249.880)	(261.877)	(274.115)	(286.597)	(298.929)	(312.316)	(325.562)	(339.073)	(352.855)	(366.912)	(381.250)	(395.975)	(410.792)	(426.008)	(441.528)	(457.359)
Redevance d'occupation totale	(28.202.521)	(809.416)	(812.604)	(856.256)	(880.381)	(904.989)	(930.089)	(955.690)	(981.804)	(1.008.440)	(1.035.609)	(1.063.321)	(1.091.588)	(1.120.420)	(1.149.828)	(1.179.824)	(1.210.421)	(1.241.629)
Coûts d'exploitation																		
1. Personnel	(213.947.233)	(6.175.231)	(6.298.736)	(6.424.711)	(6.553.205)	(6.684.269)	(6.817.954)	(6.954.314)	(7.093.400)	(7.235.268)	(7.379.973)	(7.527.573)	(7.678.124)	(7.831.637)	(7.988.320)	(8.148.087)	(8.311.048)	(8.477.269)
2. La Cirstat Shipyards - Services fournis	(31.248.605)	(904.416)	(922.504)	(940.964)	(959.774)	(978.969)	(998.548)	(1.018.519)	(1.038.890)	(1.059.666)	(1.080.861)	(1.102.478)	(1.124.528)	(1.147.018)	(1.169.959)	(1.193.356)	(1.217.225)	(1.241.569)
Mise à terre / à l'eau	(20.652.235)	(598.373)	(610.340)	(622.547)	(634.999)	(647.899)	(660.652)	(673.865)	(687.342)	(701.099)	(715.111)	(729.413)	(744.001)	(758.887)	(774.059)	(789.540)	(806.331)	(821.438)
Stationnement à flot	(8.239.921)	(238.724)	(243.499)	(249.366)	(255.336)	(261.402)	(267.571)	(268.842)	(274.218)	(279.703)	(285.287)	(291.003)	(296.923)	(302.760)	(308.815)	(314.991)	(321.291)	(327.717)
Localion espaces	(2.356.450)	(67.319)	(69.669)	(70.039)	(71.440)	(72.869)	(74.326)	(75.812)	(77.329)	(78.876)	(80.453)	(82.062)	(83.703)	(85.377)	(87.089)	(88.826)	(90.603)	(92.415)
3. Coût des services fournis	(158.070.516)	(4.575.215)	(4.666.719)	(4.760.054)	(4.855.265)	(4.952.390)	(5.051.407)	(5.152.435)	(5.255.484)	(5.360.594)	(5.467.806)	(5.577.162)	(5.688.705)	(5.802.479)	(5.918.529)	(6.036.899)	(6.157.637)	(6.280.790)
4. Coût des travaux réalisés	(1.293.669.325)	(37.478.897)	(38.228.475)	(38.993.044)	(39.772.905)	(40.568.353)	(41.379.730)	(42.207.325)	(43.051.471)	(43.912.501)	(44.790.751)	(45.688.568)	(46.600.297)	(47.532.303)	(48.482.949)	(49.452.608)	(50.441.660)	(51.454.494)
5. Frais généraux	(48.288.372)	(1.382.804)	(1.410.460)	(1.438.669)	(1.467.442)	(1.496.791)	(1.526.727)	(1.557.262)	(1.588.407)	(1.620.175)	(1.652.579)	(1.685.630)	(1.719.343)	(1.753.730)	(1.788.804)	(1.824.560)	(1.861.072)	(1.898.293)
Total des coûts	(1.773.427.571)	(51.325.979)	(52.359.499)	(53.413.689)	(54.488.982)	(55.585.741)	(56.704.459)	(57.845.545)	(59.009.469)	(60.196.645)	(61.407.578)	(62.642.730)	(63.902.584)	(65.187.638)	(66.498.389)	(67.835.357)	(69.199.064)	(70.590.045)
EBITDA	256.645.910	7.485.749	7.629.464	7.774.033	7.922.514	8.073.964	8.228.443	8.386.012	8.546.733	8.710.667	8.877.881	9.048.438	9.222.407	9.399.855	9.580.952	9.765.469	9.953.779	10.145.854
Amortissements	(48.450.978)	(1.329.870)	(1.326.236)	(1.326.236)	(1.326.236)	(1.326.236)	(1.326.236)	(1.326.236)	(1.326.236)	(1.326.236)	(1.326.236)	(1.326.236)	(1.326.236)	(1.326.236)	(1.326.236)	(1.326.236)	(1.326.236)	(1.329.870)
EBIT	210.164.931	6.155.879	6.302.228	6.447.797	6.596.277	6.744.094	6.902.207	7.059.776	7.220.496	7.390.797	7.551.644	7.722.202	7.896.171	8.069.985	8.254.616	8.439.233	8.627.542	8.815.984
Frais financiers dette sénior	(5.152.766)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EBT	205.012.165	6.155.879	6.302.228	6.447.797	6.596.277	6.744.094	6.902.207	7.059.776	7.220.496	7.390.797	7.551.644	7.722.202	7.896.171	8.069.985	8.254.616	8.439.233	8.627.542	8.815.984



Annexe 2

États financiers - Bilan (1/2)

Confidentiel



Année	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	
Actif (EUR)																				
Actif Immobilisé																				
Redevances initiale	1.600.000	17.043.478	32.000.000	30.172.716	29.256.571	26.342.929	27.429.287	26.515.645	25.599.499	24.685.657	23.772.215	22.858.573	21.942.428	21.028.786	20.115.144	19.201.502	18.285.357	17.371.715		
Autres actifs	732.000	7.683.208	14.450.978	14.036.394	13.625.790	13.212.085	12.799.470	12.386.876	11.974.282	11.560.557	11.147.962	10.735.968	10.322.779	9.909.049	9.498.454	9.083.860	8.671.285	8.257.540	7.844.946	
Impôt Différé Actif				170.877																
Total Actif Immobilisé	2.332.000	24.726.686	46.450.978	45.295.619	43.796.506	42.468.636	41.142.359	39.816.163	38.489.926	37.160.096	35.833.920	34.507.563	33.181.347	31.857.477	30.529.240	29.199.004	27.872.767	26.542.897	25.216.661	
Actif Circulant																				
Clients et autres actifs	-	-	-	2.142.631	3.239.661	4.213.884	4.309.938	4.396.137	4.484.059	4.561.244	4.645.215	4.728.620	4.813.690	4.897.237	5.048.779	5.150.775	5.253.790	5.344.224	5.466.043	
Trésorerie	-	-	(4.450.978)	(7.741.267)	(9.186.243)	(9.323.888)	(9.240.285)	(9.112.304)	(8.942.081)	(8.726.787)	(8.472.817)	(8.153.456)	(7.782.285)	(7.368.231)	-	-	-	98.423	189.775	
Total Actif Circulant	-	-	(4.450.978)	(5.598.636)	(5.926.561)	(5.110.004)	(4.930.347)	(4.716.168)	(4.458.002)	(4.164.523)	(3.807.601)	1.235.613	6.367.146	10.065.522	8.748.010	5.150.775	5.253.790	5.443.647	5.655.818	
Total Actif	2.332.000	24.726.686	42.000.000	39.696.983	37.871.924	37.358.631	36.212.012	35.099.995	34.031.925	32.995.533	32.026.218	35.743.196	39.548.493	41.916.998	39.273.250	34.349.778	33.128.557	31.986.545	30.872.479	
Passif (EUR)																				
Capitaux Propres																				
Capital Social	2.332.000	6.408.985	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000
Report à Nouveau	-	-	-	(512.630)	-	-	23.216	149.004	293.770	427.634	590.860	743.594	916.356	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	
Réserve Légale	-	-	-	-	-	-	441.137	2.891.082	5.391.621	8.125.041	11.036.358	14.128.104	17.410.770	20.970.238	23.186.754	20.360.828	15.285.244	13.866.469	12.561.893	11.250.678
Autres Réserves	-	-	-	(512.630)	976.985	2.516.731	2.695.304	2.877.284	3.064.523	3.254.490	3.452.438	3.643.111	3.729.953	3.815.635	3.908.880	4.001.036	4.095.036	4.188.221	4.286.713	
Résultat de l'exercice (et affectation)	-	-	-	512.630	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Compensation passifs antérieurs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Réserve Égale	-	-	-	23.216	125.787	134.765	143.864	153.226	162.724	172.772	172.772	83.644	-	-	-	-	-	-	-	
Dividendes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Autres réserves	-	-	-	441.137	2.389.945	2.660.539	2.733.420	2.811.297	3.091.765	3.282.666	3.559.468	2.216.486	1.513.456	3.615.835	3.908.680	4.001.036	4.095.036	4.188.221	4.286.713	
Total Capitaux Propres	2.332.000	6.408.985	10.000.000	9.487.370	10.464.355	12.960.087	15.675.391	18.552.676	21.617.196	24.671.686	28.327.126	31.970.236	35.700.190	38.002.669	35.269.708	30.266.281	28.961.505	27.749.913	26.539.391	
Passif Non Courant																				
Dette à terme	-	-	-	18.317.701	32.000.000	28.472.799	24.819.895	21.036.776	17.118.834	13.061.251	8.650.051	4.507.080	-	-	-	-	-	-	-	
Total Passif Non Courant	-	18.317.701	32.000.000	28.472.799	24.819.895	21.036.776	17.118.834	13.061.251	8.650.051	4.507.080	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Passif Courant																				
TVA à payer	-	-	-	80.618	133.062	178.411	182.362	185.895	189.497	192.645	196.821	200.744	204.644	208.052	212.679	216.818	221.039	224.729	229.796	
Autres passifs	-	-	-	1.656.196	2.454.592	3.163.359	3.235.465	3.300.174	3.366.178	3.424.120	3.502.171	3.572.215	3.643.659	3.706.378	3.780.863	3.866.680	3.944.014	4.011.902	4.103.352	
Total Passif Courant	-	-	-	1.736.814	2.587.654	3.341.768	3.417.827	3.486.069	3.555.675	3.616.765	3.699.892	3.772.959	3.848.303	3.914.429	4.003.942	4.083.498	4.165.052	4.236.831	4.333.088	
Total Passif	2.332.000	24.726.686	42.000.000	39.696.983	37.871.924	37.358.631	36.212.012	35.099.995	34.031.925	32.995.533	32.026.218	35.743.196	39.548.493	41.916.998	39.273.250	34.349.778	33.128.557	31.986.545	30.872.479	





Confidentiel

Annexe 2

États financiers - Bilan (2/2)

Année	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
Passif (EUR)																			
Actif Immobilisé																			
Redevance Initiale	16.458.073	15.544.431	14.628.285	13.714.643	12.801.001	11.887.359	10.971.214	10.057.572	9.143.930	8.230.288	7.314.143	6.400.501	5.486.859	4.573.217	3.657.071	2.743.429	1.829.787	916.145	(0)
Autres actifs	7.439.352	7.019.757	6.606.032	6.193.438	5.780.844	5.368.249	4.954.524	4.541.930	4.129.335	3.716.741	3.303.016	2.890.422	2.477.827	2.065.233	1.651.508	1.238.914	828.319	413.725	(0)
Impôt Différé Actif	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Actif Immobilisé	23.897.424	22.564.188	21.234.316	19.908.081	18.581.845	17.255.608	15.925.738	14.599.502	13.273.265	11.947.029	10.617.159	9.290.922	7.964.666	6.638.449	5.308.579	3.982.343	2.656.106	1.329.870	(0)
Actif Circulant																			
Clients et autres actifs	5.575.364	5.686.871	5.784.760	5.916.621	6.034.953	6.155.652	6.281.610	6.404.341	6.532.428	6.663.076	6.777.768	6.932.264	7.070.910	7.212.328	7.336.475	7.503.706	7.653.780	7.806.856	-
Trésorerie	192.693	104.211	19.060	12.724	104.443	201.381	213.250	216.964	1.633.394	3.051.627	4.476.492	5.987.284	7.321.149	8.746.968	10.179.884	11.608.248	13.040.160	14.474.186	17.564.435
Total Actif Circulant	5.768.057	5.791.082	5.803.820	5.929.345	6.139.396	6.357.033	6.474.860	6.621.305	8.165.821	9.714.703	11.254.260	12.828.549	14.392.059	15.959.294	17.516.358	18.111.954	20.693.940	22.281.041	17.564.435
Total Actif	29.665.481	28.355.270	27.038.136	25.837.427	24.721.241	23.612.642	22.400.599	21.220.807	21.439.067	21.661.732	21.871.419	22.120.471	22.356.744	22.597.743	22.824.938	23.094.297	23.350.047	23.610.911	17.564.435
Capitaux Propres																			
Capital Social	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000
Report à Nouveau	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Réserve Légale	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Autres Réserves	9.850.381	9.357.143	8.861.443	5.447.771	4.129.928	2.815.619	1.410.084	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat de l'exercice (et affectation)	4.388.486	4.490.214	4.591.302	4.699.856	4.807.832	4.917.968	5.027.611	5.144.891	5.261.768	5.380.982	5.499.885	5.626.611	5.753.122	5.882.163	6.011.090	6.148.040	6.284.980	6.424.658	6.564.435
Compensation pertes antérieures	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Réserve légale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendes	4.388.486	4.490.214	4.591.302	4.699.856	4.807.832	4.917.968	5.027.611	5.144.891	5.261.768	5.380.982	5.499.885	5.626.611	5.753.122	5.882.163	6.011.090	6.148.040	6.284.980	6.424.658	-
Autres réserves	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Capitaux Propres	25.238.847	23.847.357	22.452.745	21.147.627	19.837.760	18.735.586	17.437.685	16.144.891	16.261.768	16.380.962	16.499.885	16.626.611	16.753.122	16.862.163	17.011.090	17.148.040	17.284.980	17.424.658	17.564.435
Passif Non Courant																			
Dettes sénior	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Passif Non Courant	-																		
Passif Courant																			
TVA à payer	234.216	238.785	242.781	248.200	253.049	257.995	262.321	268.185	273.434	278.787	283.471	289.818	295.499	301.294	306.366	313.234	319.384	325.656	-
Autres passifs	4.195.419	4.269.127	4.342.612	4.411.800	4.530.432	4.621.041	4.700.593	4.807.731	4.903.885	5.001.983	5.098.062	5.204.042	5.308.123	5.414.286	5.507.482	5.633.023	5.745.683	5.860.597	-
Total Passif Courant	4.419.635	4.507.912	4.585.393	4.688.800	4.783.481	4.879.035	4.962.904	5.075.916	5.177.319	5.280.750	5.371.534	5.493.860	5.603.622	5.715.580	5.813.848	5.948.257	6.065.087	6.186.253	-
Total Passif	28.355.270	27.038.136	25.837.427	24.721.241	23.612.622	22.400.599	21.220.807	21.439.087	21.661.732	21.871.419	22.120.471	22.356.744	22.597.743	22.824.938	23.094.297	23.350.047	23.610.911	17.564.435	-



MB92 GROUP

États financiers - Cash-flow (1/2)

Année	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	
Cash Flow (EUR)																				
Encaissements	2.438.052.178	-	-	23.925.049	38.318.850	50.435.165	62.341.523	63.400.129	54.488.131	55.559.991	56.656.147	57.802.017	58.966.057	60.150.745	61.328.438	62.586.762	63.816.097	65.108.101	66.381.707	
Paiements	(2.077.387.003)	-	-	(21.673.178)	(33.378.984)	(42.976.005)	(44.494.759)	(45.401.895)	(46.318.332)	(47.262.490)	(48.197.180)	(48.179.092)	(50.171.074)	(51.193.050)	(52.204.799)	(53.267.653)	(54.341.406)	(55.447.825)	(56.542.775)	
TVA payée	(102.049.265)	-	-	(900.235)	(1.566.811)	(2.131.292)	(2.214.791)	(2.258.186)	(2.301.948)	(2.347.116)	(2.391.592)	(2.438.582)	(2.485.934)	(2.534.822)	(2.582.987)	(2.633.808)	(2.685.084)	(2.738.002)	(2.790.118)	
TVA remboursée	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Impôt sociétal	(52.108.377)	-	-	-	(154.785)	(841.940)	(904.460)	(967.819)	(1.033.009)	(1.099.148)	(1.169.111)	(1.234.452)	(1.284.687)	(1.294.588)	(1.326.982)	(1.359.068)	(1.381.795)	(1.424.239)	(1.459.226)	
Cash Flow opérationnel	204.507.533	-	-	1.352.636	3.218.271	4.485.928	4.727.512	4.772.230	4.814.841	4.861.246	4.898.264	4.949.910	5.036.363	5.128.285	5.211.687	5.306.233	5.399.812	5.499.235	5.599.587	
Redevance forfaitaire	(32.000.000)	(1.800.000)	(15.443.478)	(14.956.522)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Autres investissements initiaux	(12.150.000)	(700.000)	(5.760.000)	(5.690.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Frais financiers et honoraires	(2.204.978)	-	(1.159.208)	(1.045.771)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Frais de garantie pendant la Construction	(96.000)	(32.000)	(32.000)	(32.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Cash Flow d'investissement	(46.450.978)	(2.332.000)	(22.394.686)	(21.724.293)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Capital	10.000.000	2.332.000	4.076.985	3.591.015	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Dettes sénior	32.000.000	-	18.317.701	13.662.269	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Sources de financement	42.000.000	2.332.000	22.394.686	17.273.314	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Cash Flow avant service de la dette	200.056.555	-	(4.450.978)	1.352.636	3.218.271	4.485.928	4.727.512	4.772.230	4.814.841	4.861.246	4.898.264	4.949.910	5.036.363	5.128.285	5.211.687	5.306.233	5.399.812	5.499.235	5.599.587	
Frais financiers sur dettes sénior	(5.152.766)	-	-	(1.115.724)	(990.332)	(860.465)	(725.968)	(588.667)	(442.398)	(282.981)	(138.234)	-	-	-	-	-	-	-	-	
Remboursement dette sénior	(32.000.000)	-	-	(3.527.201)	(3.652.914)	(3.783.108)	(3.917.943)	(4.057.583)	(4.202.200)	(4.351.971)	(4.507.080)	-	-	-	-	-	-	-	-	
Service de la dette	(37.152.766)	-	-	(4.642.925)	(4.643.246)	(4.643.574)	(4.643.908)	(4.644.249)	(4.644.597)	(4.644.952)	(4.645.314)	-	-	-	-	-	-	-	-	
Cash Flow après service de la dette	162.903.789	-	(4.450.978)	(3.290.289)	(1.424.975)	(157.646)	83.604	127.980	170.244	216.294	252.950	494.910	503.636	512.828	521.687	530.623	539.912	549.235	559.587	



États financiers - Cash-flow (2/2)

Année	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	
Cash Flow (EUR)																				
Encaissements	2.436.052.178	67.724.275	69.078.761	70.476.185	71.859.694	73.306.933	74.773.072	76.285.689	77.776.749	79.349.762	80.936.778	82.574.003	84.168.055	85.890.843	91.127.858	92.970.917	94.830.335	104.889.535		
Palements	(2.077.387.003)	(57.893.242)	(58.855.507)	(60.052.914)	(61.238.340)	(62.483.642)	(63.741.715)	(65.037.827)	(66.320.970)	(67.688.925)	(69.030.703)	(70.433.657)	(71.822.572)	(73.281.642)	(74.755.675)	(76.274.277)	(77.777.693)	(79.357.028)	(80.952.568)	(88.557.828)
TVA payée	(102.049.265)	(2.845.148)	(2.900.651)	(3.014.345)	(3.073.910)	(3.133.988)	(3.195.987)	(3.257.055)	(3.321.529)	(3.386.559)	(3.453.667)	(3.519.772)	(3.589.559)	(3.659.950)	(3.732.589)	(3.804.145)	(3.879.694)	(3.955.878)	(4.365.650)	
TVA remboursée	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Impôt sociétés	(52.108.377)	(1.493.957)	(1.529.392)	(1.564.577)	(1.602.371)	(1.639.965)	(1.678.310)	(1.716.483)	(1.757.316)	(1.798.008)	(1.839.514)	(1.880.912)	(1.925.033)	(1.969.895)	(2.014.007)	(2.058.576)	(2.104.253)	(2.202.864)	(2.251.549)	
Cash Flow opérationnel	204.507.533	5.691.928	5.793.221	5.900.764	5.998.639	6.109.417	6.219.060	6.335.392	6.441.409	6.561.321	6.680.001	6.805.846	6.920.878	7.050.475	7.178.939	7.315.082	7.439.454	7.579.952	7.719.006	9.514.908
Redevances forfaitaire	(32.000.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Autres investissements initiaux	(12.150.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Frais financiers et honoraires	(2.204.978)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Frais de garantie pendant la construction	(86.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Cash Flow d'investissement	(48.450.978)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Capital	10.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Dettes émise	32.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Sources de financement	42.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Cash Flow avant service de la dette	200.056.555	5.691.928	5.793.221	5.900.764	5.998.639	6.109.417	6.219.060	6.335.392	6.441.409	6.561.321	6.680.001	6.805.846	6.920.878	7.050.475	7.178.939	7.315.082	7.439.454	7.579.952	7.719.006	9.514.908
Frais financiers sur dette sénior	(5.152.766)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Remboursement dette sénior	(32.000.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Services de la dette	(37.152.766)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Cash Flow après service de la dette	162.903.788	5.691.928	5.793.221	5.900.764	5.998.639	6.109.417	6.219.060	6.335.392	6.441.409	6.561.321	6.680.001	6.805.846	6.920.878	7.050.475	7.178.939	7.315.082	7.439.454	7.579.952	7.719.006	9.514.908

