



OUTIL— CONVENTIONS PORTUAIRES TYPES

CAP-HAITIEN PORT REGULATORY STRENGTHENING PROJECT

February 2018

COVENTIONS PORTUAIRES TYPES

Titre d'Activité: Projet de soutien au renforcement des fonctions de régulation du port de Cap-Haïtien
Bureau d'USAID Parrain: Economic Growth Office
Numéro du Contrat: AID-521-C-16-00003
Contractant: Nathan Associates Inc.

Avis de non-responsabilité

La présente publication a été préparée grâce au soutien du peuple américain par l'entremise de l'Agence américaine pour le développement international (USAID). L'auteur ou les auteurs sont seuls responsables du contenu du présent document qui ne reflète pas nécessairement les idées de l'USAID ou du gouvernement américain.

SOMMAIRE

Contents

Introduction	5
I. CONVENTION TYPE DE DEVELOPPEMENT ET D'EXPLOITATION DE TERMINAL	6
Article 1 - Définitions	6
Article 2 - Objet de la Convention	8
Article 3 - Objectifs de Performance	9
Article 4 - Durée	9
Article 5 - Conditions d'entrée en vigueur	9
Article 6 - Convention de bail du Périmètre de la Concession	10
Article 7 - Construction du Terminal	10
Article 8 - Application des normes - standards et règlements	11
Article 9 - Procédure / Mécanisme de gestion de la qualité	12
Article 10 - Supervision des travaux de construction	12
Article 11 - Equipement et fabrication	12
Article 12 - Essais et mise en service	13
Article 13 - Exploitation et entretien du Terminal	13
Article 14 - Perception des droits de manutention et d'usage	15
Article 15 - Fourniture des services portuaires	15
Article 16 - Employés – Personnel du Terminal	15
Article 17 - Redevance	16
Article 18 - Retard de paiement	16
Article 19 - Frais de service	16
Article 20 - Responsabilité du Concessionnaire et Pénalités	17
Article 21 - Garantie de construction	18

Article 22 - Garantie de Performance	19
Article 23 - Assurances	19
Article 24 - Propriété des biens	20
Article 25 - Force majeure	20
Article 26 - Résiliation de la Convention de Concession	21
Article 27 - Sort des biens / ouvrages du Terminal à l'expiration de la Convention	22
Article 28 - Droits de propriété intellectuelle	24
Article 29 - Impôts et taxes	24
Article 30 - Loi applicable	24
Article 31 - Règlement des litiges	24
 2. CONVENTION D'AFFERMAGE – CONVENTION TYPE D'EXPLOITATION ET DE GESTION DE TERMINAL	 26
Article 1 - Définitions	277
Article 2 - Objet de la Convention	27
Article 3 - Conditions d'entrée en vigueur	28
Article 4 - Objectifs de trafic du terminal	29
Article 5 - L'exploitation du terminal par le Concessionnaire/ Opérateur	29
Article 6 - Les moyens à mettre en place par l'Exploitant	30
Article 7 - Les moyens mis à disposition par l'Autorité Contractante	30
Article 8 - Constitution de droits réels au profit de l'Exploitant	31
Article 9 - La charge financière des travaux	31
Article 10 - L'Entretien	32
Article 11 - Application des règlements	32
Article 12 - Responsabilité. - Assurances	32
Article 13 - Redevances et autres rémunérations	33
Article 14 - Impôts et taxes	33
Article 15 - Durée	33
Article 16 - Pénalités financières	33
Article 17 - Résiliation de la convention	34

Article 18 - Retrait partiel de terre-pleins, d'aménagements et d'outillages mis à disposition et de priorité d'usage de quai	35
Article 19 - Sort des biens à l'expiration de la Convention	35
Article 20 - Publicité foncière	36
Article 21 - Litiges	37
 3. CONTRAT D'AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PORTUAIRE	 38
Titre I - Conditions particulières	38
Partie I.1 - Nature de l'occupation	38
Article I.1.1 - Objet de la convention	38
Article I.1.2 - Définition de l'objet de la convention	38
Article I.1.3 - Domanialité publique	38
Article I.1.4 - Désignation de l'activité de l'Occupant	39
Article I.1.5 - Description des biens mis à disposition de l'Occupant	39
Article I.1.6 - Description des matériels mis à disposition de l'Occupant	39
Article I.1.7 - Durée et entrée en vigueur de la convention	39
Partie I.2 - Exploitation du site objet de la convention	40
Article I.2.1 Bornage et clôture	40
Article I.2.2 - Viabilisation du terrain	40
Article I.2.3 Entretien et réparations	40
Article I.2.4 - Conditions spécifiques d'exécution de travaux	41
Article I.2.5 - Servitudes	41
Article I.2.6 - Législation environnementale	41
Partie I.3 - Dispositions financières et comptables	41
Article I.3.1 - Montant de la redevance	41
Partie I.4 - Dispositions administratives	42
Article I.4.1 - Liste des pièces à transmettre à l'APN	42
Article I.4.2 Modalités de remise des pièces et documents à fournir dans le cadre de l'Article I.4.1 - Liste des pièces à transmettre à l'APN	43

Titre II - Conditions générales	44
Partie II.1 - Destination de l'occupation	44
Article II.1.1 Activité de l'Occupant	44
Article II.1.2 Modification de la nature de l'occupation par l'APN	44
Article II.1.3 Changement de statut de l'Occupant	44
Partie II.2 - Vie du contrat	44
Article II.2.1 Election de domicile	44
Article II.2.2 Occupation	45
Article II.2.3 - Caractère personnel de la convention La présente convention est consentie pour un usage exclusif de l'Occupant.	45
Article II.2.4 Cession à un tiers Conformément à l' Article II.2.3 - Caractère personnel de la présente convention.	45
Article II.2.5 - Sous-occupation	45
Article II.2.6 Cessation de l'autorisation avant expiration de la durée normale de validité	45
Article II.2.7 Fin d'occupation	47
Partie II.3 - Obligations administratives, législatives et réglementaires	47
Article II.3.1 Obligations de l'Occupant	47
Article II.3.2 Déclarations de l'APN	48
Article II.3.3 Assurances – Responsabilité	48
Article II.3.4 Fiscalité : impôts et taxes	49
Article II.3.5 Contestations – Litiges	49
Partie II.4 - Etat des lieux	49
Article II.4.1 Droit de visite de l'APN	49
Article II.4.2 Entrée dans les lieux	49
Article II.4.3 Sortie des lieux	50
Article II.4.4 Etat des sols et sous-sols	50
Partie II.5 - Projets et travaux	50
Article II.5.1 Approbation préalable des projets	50
Article II.5.2 Calendrier d'exécution	51
Article II.5.3 Violation	51

Article II.5.4 Stockage des matériaux et équipements nécessaires aux chantiers	51
Article II.5.5 Documents exigés à la réception des travaux	51

PROJET

INTRODUCTION

Ce document décrit les principaux contrats pouvant être conclus par l'autorité portuaire avec des opérateurs privés pour le développement et/ou l'exploitation d'infrastructures portuaires ainsi que la fourniture de services.

Il contient les principales clauses devant être incluses dans les conventions dont les termes précis devront être négociés au cas par cas et en fonction du contexte dans lesquels ces contrats sont conclus.

Les modèles de contrat contenus dans le présent document pouvant être utilisés par l'APN devront donc être adaptés et ajustés, en tant que de besoin. Ainsi les éléments suivants devront être pris en compte :

- la nature de l'activité concernée ;
- l'objet du contrat ;
- le statut de l'opérateur (personne morale de droit privé, groupement d'entreprises etc...) ;
- la répartition des risques entre les parties ;
- l'étendue des obligations et responsabilités à la charge de l'opérateur privé ;
- les mécanismes de paiement

Il importe de souligner que ces contrats devront dans tous les cas faire l'objet d'un processus d'appel d'offres en conformité avec les dispositions du Code des Marchés publics et de toute autre législation et réglementation applicables à la gestion et exploitation du domaine portuaire en Haïti.

Les modèles de conventions portuaires décrites ci-dessous sont les suivantes :

- 1) Contrat de concession pour la construction et l'exploitation d'un terminal
- 2) Contrat de gestion et d'exploitation d'un terminal ou d'outillages publics
- 3) Contrat d'Autorisation d'occupation temporaire du domaine portuaire

I. CONVENTION TYPE DE DEVELOPPEMENT ET D'EXPLOITATION DE TERMINAL

Dans le cadre d'une concession d'exploitation d'un terminal, l'autorité portuaire conclut avec un opérateur privé une convention portant sur la réalisation d'un terminal spécifique à certains types d'activités comprenant les terre-pleins, les outillages et aménagements nécessaires aux opérations de débarquement, d'embarquement, de manutention et de stockage liés aux navires.

Énoncé des parties au contrat

La présente convention est conclue entre :

APN/SONAGEP, représentée par son directeur général, dénommée ci-après

« **Concédant** » ;

et

....., une société régie par le droit ayant son siège social à dûment représentée par M., dénommé(e) ci-après

« **Concessionnaire** », d'autre part

Le Concédant, le MTPT et le Concessionnaire sont individuellement désignés ci-après « Partie » et collectivement désignés « Parties »

Préambule

Il a été préalablement exposé ce qui suit

ATTENDU que le Concédant a lancé un processus d'appel d'offres international et sollicité des propositions auprès de concepteurs et d'exploitants portuaires réputés et expérimentés pour concevoir, fournir, construire, financer, gérer et exploiter (*insérer ici la nature des infrastructures concernées*) (ci-après dénommé le "**Projet**") dans le (*insérer ici l'emplacement dans le port*) conformément aux dispositions du Code des Marchés publics et du droit en vigueur en Haïti (*insérer ici tous les textes législatifs et réglementaires applicables*)

ATTENDU qu'après évaluation des propositions ainsi reçues, le Concédant a choisi le (*nom du Concessionnaire*) comme soumissionnaire privilégié à qui le Projet a été attribué.

Commented [M1]: COMMENTAIRE?

Commented [M2]:] Le préambule devrait définir la « genèse » du projet ainsi que le cadre juridique, administratif et institutionnel (processus d'approbation, textes juridiques, documents précontractuels...) dans lequel le contrat est conclu. Il s'agit d'une partie importante du contrat à laquelle le juge ou l'arbitre se référera afin d'explicitier l'intention réelle des parties lors de la conclusion du contrat.

ATTENDU que le Concédant souhaite par la présente conclure la présente Convention avec le Concessionnaire aux fins de l'exécution du Projet conformément aux conditions et sous réserve des conditions énoncées dans la présente Convention.

En conséquence, il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Article I - Définitions

Aux fins de la présente Convention, les termes et expressions suivants, tels qu'utilisés que ce soit au singulier ou au pluriel, auront la signification définie dans l'Exposé ci-dessus et dans le présent Article I, à moins que le contexte ne requière clairement une interprétation différente :

« Concédant » désigne la SONAGE/APN ;

« Convention » désigne la présente convention de construction, financement, gestion et exploitation du terminal et de la fourniture des services y afférent, telle que modifiée ou renouvelée par décision mutuelle des Parties ;

« Convention de bail du Périmètre de Concession » désigne []

« Garantie de Construction »

« Garantie de Performance »

« Frais de service » désigne []

« Infrastructures existantes » désigne []

« Parties communes » désigne les parties qui sont administrées et contrôlées par le Concédant et qui ne font pas l'objet d'un bail, d'une concession ou d'un permis d'occupation;

« Périmètre de la concession » désigne : *[insérer la description de la Périmètre à laquelle s'applique la concession]*

« Plan de travail » désigne []

« Programme de Construction » désigne []

« Projet » désigne []

« Port » désigne : le port de _____ dans lequel le concédant possède un intérêt locatif;

« Spécifications Techniques/Cahier des Charges » : désigne []

« Terminal » désigne la zone définie dans le plan d'ensemble cadastré faisant apparaître la délimitation du terminal et sa localisation dans la circonscription du Port tels qu'annexés à la présente Convention.

Article 2 - Objet de la Convention

Concession d'exploitation d'un espace du domaine public comprenant la gestion et des investissements dans de nouvelles infrastructures

Commented [M3]: Définir avec précision toutes les tâches à effectuer par le Concessionnaire

La présente Convention a pour objet de définir les conditions de :

- financement ;
- construction ;
- exploitation ; et
- maintenance

du Terminal par le Concessionnaire conformément aux Spécifications Techniques, à la loi applicable ainsi qu'à toutes les normes et standards applicables à l'exécution du Projet et aux bonnes pratiques de l'industrie tels que décrits dans la présente Convention.

Concession d'exploitation d'un espace du domaine public comprenant la gestion d'infrastructure existantes et/ou des investissements

Commented [M4]: Définir avec précision toutes les tâches à effectuer par le Concessionnaire

La présente Convention a pour objet de définir les conditions de :

- l'exploitation ;
- la maintenance du Terminal ; et
- le financement des travaux de modernisation/réhabilitation du Terminal par le Concessionnaire conformément aux Spécifications Techniques, à la loi applicable, à l'ensemble des normes et standards applicables à l'exécution du Projet ainsi qu'aux bonnes pratiques de l'industrie tels que décrits dans la présente Convention.

Octroi ou non d'un droit exclusif d'exploitation

Pas d'exclusivité : La présente Convention ne fait pas obstacle à ce que le Concédant autorise, par toute décision unilatérale ou toute convention conclue avec d'autres entreprises, les mêmes activités ou trafics sur d'autres parties du domaine portuaire/Port.

Clause d'exclusivité : Sous réserve des dispositions de la présente Convention, le Concédant accorde par les présentes au Concessionnaire le droit exclusif d'entreprendre le Projet tel que défini dans la présente Convention et d'entrer, d'occuper, de posséder, de jouir des avantages et de l'utilisation du Terminal, des infrastructures existantes (le cas échéant) et des biens immobiliers existants pour la durée de la présente Convention ou pour une durée n'excédant pas [X] ans.

Article 3 – Objectifs de Performance

Les objectifs de trafic du Terminal et les objectifs de qualité des services, ainsi que leurs échéanciers respectifs, sont définis fixés en Annexe (...) aux présentes.

Le Concessionnaire doit s'assurer que les nouvelles installations portuaires/ le Terminal atteignent les indicateurs de performance applicables et la capacité requise décrits dans les Spécifications techniques.

Les Parties procéderont, au moins tous les (...) ans à un examen conjoint des conditions de réalisation de ces objectifs. Après accord des autorités compétentes, les objectifs et leurs échéanciers pourront être révisés sans affecter l'économie générale de la Convention, pour tenir compte notamment de l'évolution du trafic du Terminal et des demandes nouvelles de services.

Article 4 – Durée

La présente Convention est conclue pour une durée de [.....] (*Maximum 30 ans telle que définie dans la réforme portuaire et est déterminée en tenant compte de la nature, du montant et de la durée normale d'amortissement des investissements portant sur les installations mises en œuvre à la charge du Concessionnaire en application des présents termes de la Convention*), cette durée courant à compter de la date d'approbation de ladite Convention par les autorités concernées selon le droit haïtien).

Article 5 – Conditions d'entrée en vigueur

(Ces dispositions ne sont pas exhaustives et devront être ajustées en fonction des particularités du Projet)

5.1. Conditions préalables

La présente Convention entrera en vigueur et les délais contractuels seront calculés à partir de la date à laquelle les conditions suivantes seront réunies :

- Signature de la Convention par les Parties,
- Obtention de toutes les autorisations, permis et licences délivrés par les autorités compétentes pour la réalisation du Projet tels que requis par le droit haïtien et, en particulier l'approbation de la présente Convention par l'ANAREP/l'APN ;
- Réalisation d'une étude d'impact environnemental et social et de protection de l'environnement et du patrimoine culturel haïtien conformément au droit et à la réglementation en vigueur en Haïti ;
- Soumission des certificats et / ou résolutions adoptés par les actionnaires du Concessionnaire autorisant la signature par le Concessionnaire de la présente Convention et des conventions financières pour la réalisation du Projet.
- Notification de la signature des conventions financières (prêts bancaires, apports en fonds propres et quasi-fonds propres) et de la réalisation des conditions préalables de financement pour la réalisation du Projet (*En cas de financement/investissements effectués par le Concessionnaire*) ;

Commented [M5]: Ces objectifs de performance doivent être clairement déterminés et révisables selon une procédure bien définie dans le contrat. Le non-respect de ces objectifs par le concessionnaire entraîne l'application de pénalités.

Commented [M6]: •Conditions préalables à l'entrée en vigueur : les conditions devant être réunies pour l'exécution des obligations contractuelles des parties et le départ des délais contractuels devront être spécifiées. Elles devront inclure l'approbation des autorités compétentes, l'obtention des différents permis, licences et autorisations, la mise en place des garanties et des financements ainsi que tous les éléments nécessaires au démarrage du contrat. Les conditions selon lesquelles l'exécution du contrat peut débiter avant la finalisation des conventions de financement ou lorsque que les conditions d'entrée en vigueur ne sont pas réunies devraient également être précisées

- Accès au Périmètre de la Concession pour le commencement de l'exécution des travaux de construction du Terminal et signature de la convention de location du Périmètre de Concession telle que définie dans la présente Convention;
- Soumission par le Concessionnaire d'une garantie d'exécution émise par une banque internationale de 1^{er} rang telle qu'approuvée par le Concédant selon la forme et les montants indiqués à l'annexe de la présente Convention ;
- Fourniture des polices d'assurance par le Concessionnaire conformément aux dispositions de la présente Convention.

5.2. Obligations des Parties et délai de l'entrée en vigueur

Chacune des Parties s'engage expressément, à ses propres frais et dépenses, à faire diligemment et rapidement toutes les démarches nécessaires pour satisfaire et remplir toutes les conditions préalables pour l'entrée en vigueur de la présente Convention.

Dans le cas où celle-ci n'interviendrait pas dans un délai de mois à compter de son adjudication au Concessionnaire (ou) la signature de la présente Convention par les Parties, les Parties définiront d'un commun accord les conditions nécessaires en vue de maintenir la validité de la présente Convention. A défaut de parvenir à un tel accord dans un délai de (X) mois à compter de l'adjudication de la présente Convention, le Concédant sera en droit de résilier la Convention.

Article 6 - Convention de bail du Périmètre de la Concession

Le Concédant doit octroyer le libre accès ainsi que l'utilisation, l'occupation et la jouissance paisibles du Périmètre de la Concession au Concessionnaire pour l'exécution du Projet pendant la durée de la présente Convention conformément aux termes du contrat de location du Périmètre de Concession conclus entre les Parties telle qu'annexé (...) aux présentes.

Si la présente Convention est résiliée ou prorogée conformément aux dispositions de l'article [Durée] ci-dessous, la durée de la Convention de Bail/ Contrat d'Autorisation d'Occupation Temporaire du Domaine Portuaire sera automatiquement soit résiliée ou prorogée ou, le cas échéant, renouvelée mutatis mutandis pour cette période.

Commented [M7]: Outre la présente convention de terminal, l'utilisation du terrain/de l'espace sur lequel le terminal et les infrastructures y afférent sont installés doit faire l'objet d'un contrat de bail entre l'autorité portuaire et le concessionnaire privé.

Article 7 - Construction du Terminal

7.1. Obligations du Concessionnaire

7.1.1. Nature des travaux de construction/ouvrages du Terminal

Le Concessionnaire s'engage à réaliser la conception, le financement, la construction / l'amélioration/ le renouvellement/ ou la reconstruction, l'approvisionnement, les essais et la mise en service du Terminal et de tous les équipements et matériaux nécessaires pour l'exploitation sûre, fiable et efficace du Terminal conformément aux Spécifications techniques et aux bonnes pratiques industrielles telles que définies aux présentes.

7.1.2. Calendrier d'achèvement des travaux de construction /ouvrages du Terminal

Le Concessionnaire s'engage à entreprendre toutes les activités nécessaires pour permettre la construction et la mise en service du Terminal conformément au Programme de Construction figurant à l'annexe [], qui fixe les dates d'achèvement des étapes principales de l'achèvement des travaux de construction du Terminal.

Le Concessionnaire s'engage à:

- préparer et tenir à jour un registre complet décrivant l'exécution des travaux de construction pendant la période de construction;
- informer sans délai le Concédant ou le représentant technique du Concédant de tout écart important par rapport aux dates stipulées dans le calendrier de mise en œuvre des travaux de construction; et
- fournir au Concédant ou au représentant technique du Concédant les rapports écrits mensuels sur l'avancement des travaux en fonction des dates et des tâches précisées dans le Programme de Construction.

7.1.3. Prorogation des délais des travaux de construction

Le Concessionnaire est en droit de demander une prorogation de la date d'achèvement des travaux de construction ou d'une étape principale d'achèvement de ceux-ci si ces travaux ont été retardés ou le Concessionnaire estime que ces travaux vont être retardés et démontre auprès du représentant technique du Concédant que la date d'achèvement des travaux de construction envisagée a été ou sera retardée en raison:

- d'un manquement par le Concédant de ses obligations en vertu de la présente Convention;
- d'un événement de force majeure tel que défini aux présentes;
- un retard important dans l'obtention ou le renouvellement de tout permis requis pour la réalisation des travaux de construction tels que décrits à l'article [] de la présente Convention, sous réserve que ce retard ne résulte pas de l'incapacité ou du manquement du Concessionnaire à se conformer aux conditions d'obtention ou de renouvellement des permis et autorisations requises en application du droit en vigueur et telles que décrites aux présentes ;
- tout autre fait ou événement expressément stipulé dans la présente Convention donnant au Concessionnaire une prolongation de délai.

Article 8 - Application des normes - standards et règlements

8.1. Le Concessionnaire doit se conformer à toutes les normes et standards applicables pour l'exécution du Projet, la prestation de services d'exploitation et d'entretien ainsi que toutes les activités y afférentes et veiller à ce que tous les équipements et les services d'exploitation et d'entretiens fournis pendant l'exécution du Projet sont conformes à ces normes et standards ainsi qu'à toutes les lois applicables qui se rapportent à tout ou partie du Projet et activités associées.

8.2. Les règlements en vigueur sur le Port sont applicables dans les limites du Périmètre de la Concession.

Commented [M8]: Le non-respect du calendrier d'exécution par le Concessionnaire entraîne l'application des pénalités de retard.

Commented [M9]: Ces normes et standards de l'industrie du secteur portuaire ainsi que les normes environnementales, de santé, de sécurité et de sûreté portuaires devraient être clairement définies ici.

Le Concessionnaire est tenu de se conformer notamment aux décisions que le Port et les autorités compétentes prennent tant dans l'intérêt de la sécurité publique que de la sécurité de l'exploitation portuaire.

Article 9 – Procédure / Mécanisme de gestion de la qualité

- 9.1. Le Concessionnaire doit instituer une procédure de gestion de la qualité des travaux et de la prestation des services d'exploitation et d'entretien du Terminal pour démontrer la conformité de leur exécution aux exigences de la présente Convention. Cette procédure doit être conforme aux spécifications décrites aux présentes.
- 9.2. Le Concédant aura le droit de vérifier tout aspect de la procédure de gestion de la qualité.
- 9.3. Les dispositions de toutes les procédures et documents de conformité doivent être soumis au Concédant pour information avant chaque étape d'exécution des tâches devant être accomplies par le Concessionnaire en vertu de la présente Convention.
- 9.4. Le respect du système d'assurance de la qualité n'exonère pas le Concessionnaire de ses obligations et responsabilités aux termes de la présente Convention.

Article 10 – Supervision des travaux de construction

Le représentant technique du Concédant ou l'un de ses agents dûment mandaté peut, pendant l'exécution des travaux de construction du Terminal, contrôler l'avancement des travaux de construction et des installations du Terminal sous réserve que le représentant technique du Concédant ou l'un de ses agents notifie préalablement et par écrit le Concessionnaire.

Le Concessionnaire veillera à ce que le représentant technique du Concédant ou l'un de ses agents ait accès au Périmètre de la Concession ou à l'atelier où les matériaux sont fournis, fabriqués, entreposés et / ou assemblés en vue de l'exécution des travaux de construction ainsi qu'à tous les plans, conceptions, calculs, annexes, manuels relatifs aux travaux de construction du Terminal.

Article 11 – Equipement et fabrication

Le Concessionnaire garantit que les travaux de construction du Terminal et chacune de leurs composants:

- sont conçus, fabriqués et construits par des entrepreneurs professionnels, qualifiés et expérimentés dans la réalisation de travaux de nature similaire à ceux des travaux de constructions tels que requis à la présente Convention;
- ne comprennent que des équipements, des matériaux et des équipements et matériaux neufs, de qualité conforme aux Spécifications Techniques et adaptés à l'exploitation du Terminal et aux services devant être fournis par le Concessionnaire tels que définis dans la Présente Convention;

- sont appropriés aux objectifs de performance prévus et, en particulier, pendant la période spécifiée aux termes de la présente Convention et avoir un niveau de détérioration en conformité aux normes et standards de l'industrie et aux Spécifications Techniques ;
- doivent être conçus, fabriqués et construits de manière à ce que les travaux de construction:
 - (i) atteignent les critères de performance énoncés dans la présente Convention;
 - (ii) être exploitées et entretenues conformément aux exigences de la présente Convention de manière fiable, économique et efficace et exempts de tout risque pour la santé et le bien-être des personnes qui les utilisent ou qui participent à leur construction, exploitation, entretien ou à leur gestion; et
 - (iii) ne causent aucun danger pour l'environnement.

Article 12 – Essais et mise en service

Le Concessionnaire doit donner à la fois au Concédant et au représentant technique du Concessionnaire un préavis d'au moins [] jours de la date et l'heure auxquelles le Concessionnaire sera prêt à effectuer les essais après l'achèvement des travaux de construction du Terminal tels que décrits dans les Spécifications Techniques et le Programme de Construction figurant à l'annexe []. Cette notification doit être accompagnée des manuels d'exploitation et d'entretien suffisamment détaillés pour que le Concédant puisse exploiter, entretenir, démonter, réassembler, ajuster et réparer les installations du Terminal ainsi que de l'ensemble de la documentation se rapportant à la réalisation des essais requis pour la mise en service et l'exploitation commerciale du Terminal.

Article 13 - Exploitation et entretien du Terminal

13.1. Exploitation du Terminal

Le Concessionnaire assure l'exploitation technique et commerciale du Terminal ainsi que l'entretien et la réparation des installations du Terminal et la fourniture de services de manière ininterrompue, à l'exception des interruptions planifiées et programmées pour l'entretien, des installations du Terminal.

A ce titre le Concessionnaire:

- a la responsabilité de toutes les opérations de débarquement, d'embarquement, de manutention et de stockage liées au navire et à la marchandise ;
- est tenu de mettre en place les moyens en personnel et les moyens techniques appropriés. Elle en assure la coordination vis-à-vis de ses clients ;
- construit les aménagements, outillages et, le cas échéant, les terre-pleins nécessaires au maintien et au développement de l'activité dans les conditions prévues à l'article [] ;
- entretient les terre-pleins, aménagements et outillages selon les modalités prévues à l'article []

- assure la responsabilité de l'exploitant au regard de l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires en vigueur, notamment de celles relatives aux installations classées, à la gestion de l'eau et à la protection de l'environnement tels que décrits à l'Article (....) de la Convention.

13.2. Entretien du Terminal

Le Concessionnaire assume à ses frais tous:

- Entretien du cycle de vie; (A revoir par l'expert technique)
- Entretien courant / préventif; et
- Entretien réactif, (**A revoir par l'expert technique**)

qui sont nécessaires pour entretenir et réparer les installations du Terminal.

Commented [M10]: Ces les conditions d'entretien et de maintenance du Terminal doivent être définies expressément dans le contrat.

13.3. Sous-traitance

Le Concessionnaire est tenu d'exploiter directement en son nom le Terminal objet de la présente Convention. Il est tenu d'occuper lui-même et sans discontinuité les biens immobiliers dans le Périmètre de la Concession.

Toutefois le Concessionnaire peut, après accord du Concédant, confier à un tiers l'exécution d'une partie des opérations liées à l'exploitation du Terminal. Dans ce cas, le Concessionnaire demeure responsable envers le Concédant et envers les tiers de l'accomplissement de toutes les obligations imposées par la présente Convention.

Toute cession totale ou partielle de l'activité exercée par le Concessionnaire sur le Terminal ne peut intervenir, sous peine de résiliation de la présente Convention, qu'avec l'accord du Concédant.

Le Concessionnaire est tenu d'informer le Concédant de tout changement dans la participation des associés, la composition de son capital ou la répartition des droits de vote, de nature à modifier le contrôle du Concessionnaire.

13.4. Normes et standards environnementaux

Commented [M11]: Se reporter aux normes énoncées dans le manuel de régulation opérationnelle

13.4.1. Le Concessionnaire est tenu de concevoir, construire, exploiter et entretenir le Terminal conformément aux normes et standards applicables et aux lois, réglementations et normes applicables en matière d'environnement, de santé et de sécurité en Haïti ainsi qu'aux normes et standards internationaux tels que définies dans la présente Convention.

13.4.2. Le Concessionnaire devra également :

- superviser tous les aspects de sa conformité environnementale et ses performances dans l'exécution de ses obligations en vertu de la Convention; et
- respecter toutes les exigences des autorités environnementales et sanitaires concernées.

Article 14 - Perception des droits de manutention et d'usage

14.1. Durant la Période d'exploitation, le tout sous réserve des dispositions du présent Contrat d'exploitation et d'entretien, le Concessionnaire aura le droit de percevoir auprès des usagers les tarifs et frais énumérés à l'Annexe () à la présente Convention payables par les usagers du Terminal. Le Concessionnaire pourra percevoir lesdits tarifs et frais en (Insérer la devise). Les tarifs et frais applicables seront publiés par le Concessionnaire dans un format accessible aux usagers et au public en tout temps.

Commented [M12]: L'APN devra fixer les droits applicables aux services portuaires qui devront être publiés dans un format accessible aux usagers et au public en tout temps

14.2. Le Concessionnaire ne peut percevoir des usagers que le montant des tarifs et frais fixés en vertu de l'Annexe () à la présente convention définissant les droits, tarifs et frais payables par les usagers du Terminal. Le Concessionnaire pourra accorder des réductions aux usagers tant que celles-ci sont accordées pour des motifs commerciaux et conformément aux bonnes pratiques de l'industrie. Le Concessionnaire ne pourra accorder de telles réductions à un usager qui est affilié à son groupe d'entreprises ou qui détient des participations dans le dit groupe, à moins que la réduction ne soit octroyée de manière non discriminatoire.

14.3. Les tarifs et frais perçus par le Concessionnaire pendant chaque période comptable seront versés dans un ou plusieurs compte(s) bancaire(s) ouvert(s) au nom de le Concessionnaire auprès d'une banque haïtienne et dans une succursale située en Haïti et y demeureront jusqu'au moment où les montants payables par le Concessionnaire à l'APN pour ladite Période comptable auront été déterminés par les Parties selon les modalités fixées aux présentes ou auront été établis en vertu du mode de règlement des différends, et auront été intégralement payés à l'APN.

Commented [M13]: A définir dans le contrat.

Article 15 – Fourniture des services portuaires

Voir clause sur les tarifs pratiqués par le concessionnaire

15.1. Le Concessionnaire fournit les services d'exploitation et d'entretien à toute personne et à toutes les compagnies maritimes, expéditeurs, récepteurs et expéditeurs conformément aux termes de la présente Convention sans interférence ou interruption par le Concédant, à l'exception de celles prévues aux articles (), pendant toute la durée de la présente Convention.

15.2. Le Concessionnaire doit fournir les services d'exploitation et d'entretien à tout utilisateur et s'abstenir de toute pratique déloyale ou discriminatoire contre un utilisateur.

Commented [M14]: 1.Modalités de Tarification et structure tarifaire en fonction du mode de partenariat envisagé (cf.: définition concept PPP ci-dessus)

Les principes régissant la tarification de l'utilisateur et les éléments de calcul du tarif applicable à l'utilisateur ainsi que les modes de révision et de modification devraient être clairement déterminés. Ces dispositions seraient applicables dans le cas où l'opérateur privé est responsable de la gestion et/ou de l'exploitation de l'ouvrage et est rémunéré en fonction des recettes d'exploitation.

Article 16 – Employés – Personnel du Terminal

16.1. Le Concessionnaire doit se conformer aux termes et conditions du Plan de Travail tel qu'approuvé par le Concédant décrit dans l'annexe [] aux présentes et en conformité avec le droit haïtien en vigueur.

16.2. Le Concessionnaire doit, à compter de la date effective d'exploitation du Terminal telle que fixée dans l'annexe [] de la présente Convention, prendre en considération la liste des employés énoncés dans le Plan de Travail qui ont participé à la fourniture des services d'exploitation et d'entretiens des anciennes infrastructures du Port selon les conditions financières qui sont conformes aux dispositions du Plan du travail.

Article 17 – Redevance

- 17.1. Au titre de l'octroi des droits d'utilisation et d'exploitation du Terminal visés à l'article 2 ci-dessus et en application des dispositions de la loi et réglementation haïtienne ... régissant le montant et les modalités de paiement de la redevance en relation avec les activités d'exploitation du Terminal et la fourniture des services portuaire y afférents, le Concessionnaire versera au Concédant une redevance annuelle en USD équivalant à [X.....] pour cent du revenu brut tel qu'il est défini aux présentes, pendant la durée de la présente Convention.
- 17.2. La redevance doit être versée au terme de [insérer *l'échéancier de paiement*] de toute année pendant la durée de la présente Convention en fonction des comptes de gestion trimestriels du Concessionnaire commençant le premier trimestre complet suivant la date d'exploitation de toutes les installations du Terminal décrites à l'article [] .
- 17.3. Tout au long de la durée de la présente Convention et au plus tard le [] de chaque année civile, le Concessionnaire fournira au Concédant un rapport d'audit indépendant sur ses activités, ses actifs et ses passifs et sa situation financière au cours de l'année précédente. Le rapport doit inclure toutes les informations nécessaires pour évaluer les activités du Concessionnaire et vérifier les paiements effectués ou dus au Concédant.
- 17.4. Les conditions de détermination, de niveau et de modalités de paiement de la redevance peuvent être modifiées de temps à autre par l'ANAREP/APN conformément au droit en vigueur.

Commented [M15]: •Modalités de rémunération de l'opérateur privé : Celles-ci devraient spécifier les conditions selon lesquelles le partenaire privé est payé, les éléments devant être pris en compte dans le calcul de sa rémunération (coûts d'investissement (CAPEX), d'exploitation (OPEX), de financement), et les termes de paiement (échéance, intérêts moratoires).

•Les conditions de révision et d'ajustement de la rémunération du cotraitant privé (périodicité, éléments de calcul et méthode d'indexation,

•Les conditions d'octroi d'un ajustement en cas de conditions économiques mettant en péril l'équilibre économique et financier du contrat

Les conditions financières (tarifs, formule d'indexation, délais de versement des recettes par le délégataire au délégant, délais des versements du délégant au délégataire, clauses fiscales)

Article 18 – Retard de paiement

Dans le cas où le Concessionnaire n'effectuerait pas le paiement de la redevance dans les délais fixés aux présentes pour un motif autre que la contestation par le Concessionnaire du montant de la redevance, le Concédant peut réclamer le paiement des intérêts de retard appliqués à tout montant impayé au taux de [] pour cent au-dessus de [] par an si le paiement est effectué dans un délai d'un (1) mois à compter de la date d'échéance et de [] pour cent au-dessus de [] par an si le paiement est effectué dans un délai de deux mois à compter de la date d'échéance; et [] pour cent au-dessus de [] par an si le paiement est effectué après une période de deux mois à compter de la date d'échéance payé au prorata pour la période allant de la date d'échéance jusqu'à la date où le Concédant reçoit effectivement le paiement du montant de la Redevance due.

Article 19 - Frais de service

- 19.1. Le Concessionnaire peut percevoir et recouvrer les Frais de Service ou les autres frais de la part des clients qui utilisent les services qu'il fournit pendant la durée de la présente Convention, conformément à l'annexe (...).
- 19.2. Le Concessionnaire est tenu de récupérer directement les Frais de Service auprès de ses clients.
- 19.3. Sous réserve de la fixation des Frais de Service conformément au présent Article 19, le Concessionnaire est libre de percevoir tous les Frais de Service auprès de ses clients, soit

lui-même, soit par l'entremise d'une agence de recouvrement recrutée par le Concessionnaire.

Article 20 – Responsabilité du Concessionnaire et Pénalités

- 20.1. Le Concessionnaire sera responsable et tenu de réparer tout dommage résultant de la conception, la construction, l'exploitation et l'entretien du Terminal, qu'il ou ses sous-traitants aurait causé et que le Concédant, un tiers ou un usager aurait subi à la suite de l'exécution des activités et obligations qui lui incombent aux termes de la présente Convention.
- 20.2. Le Concessionnaire s'engage à réparer les dommages qui seraient causés aux tiers dans les limites du Périmètre de la Concession et indemniser, défendra et dégage le Concédant et toute autorité gouvernementale contre toute réclamation des tiers pour le préjudice subi par le Concédant ou toute autorité gouvernementale résultant ou non de la défaillance, négligence ou l'omission du Concessionnaire dans l'exécution de ses obligations en vertu de la présente Convention.

20.3. Pénalités de retard

Le Concessionnaire reconnaît expressément que le retard du Concessionnaire, ses sous-traitants, employés, consultants ou agents dans la réalisation des travaux de construction ou dans la mise en service commerciale du Terminal et des installations portuaires dans les délais fixés dans le Plan de Travail causera un préjudice réel au Concédant. Dans le cas d'un tel retard, le Concessionnaire devra s'acquitter du paiement de pénalités de retard au Concédant tel que déterminé à l'Annexe () pour chaque jour de retard jusqu'à la date d'achèvement des travaux de construction.

Dans le cas où le Concessionnaire ne serait pas en mesure de payer les pénalités de retard dans les délais fixés ci-dessus, le Concédant sera en droit de percevoir le règlement du montant ou des montants des pénalités dues par le Concessionnaire en ayant recours à la Garantie de Construction.

Dans le cas où le montant du préjudice causé par le Concessionnaire excède le montant de la Garantie de construction, le Concessionnaire sera tenue de verser le paiement du reliquat du montant de pénalités dû directement au Concédant.

- 20.4. Tout paiement de dommages-intérêts est effectué par le Concessionnaire au Concédant dans les (...) jours de la date de réception par le Concessionnaire de la notification du Concédant contenant le montant des pénalités de retard exigibles.

20.5. Défaillance dans l'exploitation du Terminal

Dans le cas où, en raison du manquement du Concessionnaire à ses obligations contractuelles, le Concessionnaire n'est pas en mesure d'exploiter et de maintenir le Terminal et les installations portuaires conformément aux normes d'exploitation décrites dans les Spécifications Techniques en Annexe telles que modifiées ou ajustées le cas échéant par les Parties, le Concessionnaire devra verser les pénalités techniques calculées conformément à l'Annexe (....).

20.6. Responsabilité civile

Le Concessionnaire sera redevable et devra indemniser le Concédant et / ou les autorités gouvernementales contre toute réclamation émanant de tiers auprès du Concédant ou tout autre autorité gouvernementale, y compris les employés, agents et sous-traitants du Concédant pour tout dommage corporelle ou matériel y compris les biens et actifs du Concédant mis à la disposition du Concessionnaire ainsi que contre tout action, réclamation, coût, frais et dépense résultant directement ou indirectement des travaux de conception, construction, de l'exploitation ou l'entretien et le transfert du Terminal pendant la durée de la présente Convention ou résultant de tout action ou omissions ou tout manquement aux obligations du Concessionnaires et de ses employés, agents ou sous-traitants ainsi que de leurs employés respectifs en vertu de la présente Convention.

20.7. Exclusion de responsabilité

Le Concessionnaire ne sera pas responsable des dommages corporels ou matériels, pertes, coûts et des dépenses causés par la négligence ou faute intentionnel du Concédant ou des autorités gouvernementales, de leurs employés, agents et représentants.

Article 21 - Garantie de construction

21.1. Le Concessionnaire devra remettre au Concédant la Garantie de Construction telle que définie aux termes de la Convention afin de garantir la conformité de ses obligations de réaliser les travaux de construction du Terminal et des installations portuaires selon le calendrier fixé aux présentes et conformément aux Spécifications Techniques.

La Garantie de Construction sera délivrée par une institution financière acceptable pour le Concédant.

21.2. Le Concessionnaire pourra appeler la Garantie de Construction dans la mesure où :

- le Concessionnaire ou l'entreprise en charge de la construction du Terminal délivre les installations portuaires et/ou met en service le Terminal dans des délais dépassant ceux fixés aux présentes qui causent un préjudice au Concédant ; ou
- il devient évident que la conception de ces installations portuaires et du Terminal ne sont pas conformes aux Spécifications Techniques et que ce défaut de conception n'est pas corrigé par le Concessionnaire et / ou l'entreprise en charge de la construction du Terminal dans le délai et selon les modalités dont le Concessionnaire ou son représentant technique le lui a instruit.

21.3. Tout retard ou défaut de conception important doit être évalué par le représentant technique du Concédant.

21.4. Le Concessionnaire restituera la Garantie de Construction, dans la mesure où celle-ci n'a pas été utilisée aux fins de la fourniture de la garantie de performance, au Concessionnaire au plus tard () jours après la mise en service commerciale du Terminal et des installations portuaires et la délivrance de la Garantie de Performance en vertu de la présente Convention.

Article 22 – Garantie de Performance

- 22.1. Le Concessionnaire devra fournir au Concessionnaire une Garantie de Performance pour garantir l'exploitation des installations en conformité avec les normes et standards applicables et les spécifications techniques énoncées aux présentes lors de la mise en service du Terminal et des installations portuaires.
- 22.2. Le Concédant pourra appeler la Garantie de Performance dans la mesure où le Concessionnaire ou l'entreprise en charge de l'exploitation et l'entretien du Terminal fournit ses prestations dans des délais dépassant ceux fixés aux présentes et / ou ne respecte pas les normes et standards applicables ainsi que les spécifications techniques décrites aux présentes et qui causent un préjudice au Concédant.
- 22.3. La Garantie de la performance sera réduite de ... (...) pour cent de sa valeur totale au cinquième anniversaire de la date de la mise en service commerciale du Terminal et sera réduite de ... (...) de sa valeur totale initiale au dixième Anniversaire de la date de la mise en service commerciale du Terminal, sous réserve, toutefois, que l'exploitation du terminal atteigne les objectifs de performance et est satisfaisante pour le Concédant.
- 22.4. Le Concessionnaire restituera la Garantie de Performance au plus tard (...) jours selon les conditions suivantes:
- à l'expiration de durée de la présente Convention et l'approbation par les représentants techniques et financiers du Concédant;
 - la cessation définitive de la fourniture de prestation de services par le Concessionnaire, autre que celle causée par une défaillance de celui-ci; ou
 - la résiliation de la Convention résultant de la défaillance du Concédant.

Commented [M16]: •Nature des sûretés et garanties : La nature et les conditions de mise en œuvre des sûretés et garanties pouvant être exigées par les bailleurs de fonds, y compris les banques privées et les assureurs devront être clairement précisées dans le contrat car déterminantes pour la viabilité financière du projet et la pérennité dans l'exécution du contrat.

La nature des garanties pouvant être octroyées par l'Etat ou toute autre entité publique habilitée à conclure des partenariats ainsi que les conditions de leur établissement devraient faire l'objet d'une disposition spécifique dans le cadre de la loi PPP en conformité avec la législation portant sur la domanialité publique.

Il importe de noter que la légalité des « floating charges » consistant à nantir des actifs ou des recettes futurs ne fait pas l'unanimité parmi les praticiens et n'est pas reconnue en droit français.

Article 23 - Assurances

- 23.1. Le Concessionnaire souscrit l'ensemble des assurances correspondant à l'exercice de ses obligations aux termes de la présente Convention telles que définies en Annexe (). Elle communique au Concédant copie des contrats et toute pièce justificative.
- 23.2. Le Concessionnaire ne pourra pas annuler ou modifier substantiellement les polices d'assurance telles que définies en Annexe () et devra les renouveler conformément dans les délais fixés.
- 23.3. Si le Concessionnaire ne parvient pas à souscrire ou à maintenir une police d'assurance requise en vertu du présent article 23 et conformément à l'Annexe (...), le Concédant sera en droit de souscrire la police d'assurance requise aux frais du Concessionnaire après avoir notifié au préalable le Concessionnaire de son intention d'exercer ce droit dans les (...) jours suivants ladite notification.
- 23.4. Au cas où le Concessionnaire ne rembourse pas le Concédant des frais qu'il a encourus pour cette souscription, le Concessionnaire aura droit au paiement de ses frais en appelant la Garantie de Construction et / ou la Garantie de Performance selon le cas.
- 23.5. Le Concédant devra être mentionné sur les polices d'assurance en tant que bénéficiaire.

Commented [M17]: Assurances : L'APN devra vérifier que l'opérateur a souscrit les assurances nécessaires afin de couvrir toutes pertes et dommages matériels et corporels résultant de l'exploitation du terminal de conteneurs. A défaut, l'APN sera en droit de souscrire ces assurances aux frais de l'opérateur. A cet égard, il apparaît difficile pour l'APN de pouvoir souscrire de telles assurances à un prix raisonnable.

Article 24 – Propriété des biens

- 24.1. Les Infrastructures Existantes ou des outillages existants (terrains, constructions, ouvrages, installations fixes), ainsi que toutes les biens meubles financées, acquis, mis en service ou installés par le Concédant après la date d'entrée en vigueur de la présente Convention demeurent la propriété du Concédant pendant toute la durée de la présente Convention. Le Concessionnaire bénéficie d'une exclusivité et d'un droit d'utilisation sur les Infrastructures Existantes et les outillages existants tels que mis à la disposition par le Concédant pour la durée de la présente Convention.
- 24.2. Les droits de propriété, d'utilisation et d'exploitation de tous les biens meubles, les actifs du Projet, apportés ou installés dans le Périmètre de la Concession par le Concessionnaire aux fins d'exécuter ses obligations aux termes de la présente Convention demeurent sa propriété.

Article 25 – Force majeure

- 25.1. Aux fins de la présente Convention, on entend par événement de force majeure tout événement, circonstance ou combinaison d'événements ou de circonstances qui échappe au contrôle raisonnable d'une Partie et qui a une incidence importante sur l'exécution par cette Partie de ses obligations en vertu de la présente Convention et pour lesquels les dommages causés n'auraient pu être empêchés, surmontés ou limités par la Partie affectée si celle-ci avait pris dans les meilleurs délais, toutes les mesures raisonnablement envisageables pour en atténuer l'impact sur l'exécution de ses propres obligations.
- 25.2. Les cas de force majeure comprennent, les événements et circonstances suivants, mais seulement dans la mesure où chacun satisfait aux exigences énoncées à l'Article 25.1 ci-dessus :
- i. tout acte de guerre (déclaré ou non), invasion, conflit armé ou acte d'ennemi étranger, blocus, embargo, révolution, émeute, insurrection, agitation civile, acte de terrorisme ou sabotage;
 - ii. les grèves, les ralentissements ou les travaux de règle qui sont généralisés ou de portée nationale ou de nature politique, à moins qu'ils ne soient affectés uniquement ou causés par le promoteur ou ses entrepreneurs (ou leurs sous-traitants de tout niveau) ou leurs employés respectifs;
 - iii. d'importantes découvertes archéologiques dans le Périmètre de la Concession ;
 - iv. foudre, incendie, tremblement de terre, inondation, tempête, cyclone, typhon, tornade ou autre calamité naturelle;
 - v. l'explosion ou la contamination chimique (autre que résultant d'un acte de guerre) par des munitions de guerre, de matières explosives, de rayonnements ionisants ou de contamination par radioactivité, à l'exception de ce qui peut être attribuable à l'utilisation des munitions, explosifs, rayonnements ou radioactivité;
 - vi. épidémie ou peste; ou

- vii. L'expropriation, la réquisition ou la nationalisation, les restrictions importantes à l'importation imposées par toute autorité, en vertu de toute loi.

25.3. La Force Majeure n'inclut pas expressément les cas suivants, sauf s'ils résultent d'un événement de Force Majeure tels qu'énumérés ci-dessus:

- i. l'indisponibilité, la livraison tardive ou la modification du coût des équipements, des matériaux, des pièces de rechange nécessaires à l'exécution du Projet;
- ii. un retard dans l'exécution de tout fournisseur ou sous-traitant; ou
- iii. l'usure normale, les défaillances aléatoires ou les pannes des matériaux et des équipements du utilisés pour l'exécution du Projet.

25.4. Notification (A compléter)

25.5. Droit des Parties (A compléter)

Article 26 - Résiliation de la Convention de Concession

La présente Convention peut être résiliée de l'une des manières suivantes:

26.1. Résiliation en raison d'un événement de force majeure

Chacune des Parties peut donner notifier son intention de résilier la présente Convention à l'autre Partie si l'exécution du Projet est substantiellement affectée ou est empêchée pendant une période continue de [] jours en raison d'un événement de force majeure dont l'avis a été donné conformément À l'article 25.1 ci-dessus.

26.2. Indemnisation en raison d'un événement de force majeure

Si la présente Convention est résiliée en raison de la survenance d'un cas de force majeure, tel que décrit à l'Article 21 ci-dessus, le Concessionnaire sera en droit de percevoir une indemnité d'un montant égal à l'ensemble de : (A compléter)

26.3. Résiliation en cas de manquement du Concessionnaire

Le Concédant peut résilier la présente Convention lorsque le Concessionnaire ne remplit pas les obligations qui découlent de celle-ci, et notamment dans le cas où :

- le Concessionnaire ne respecte pas la spécificité du Terminal en matière de trafics en traitant sur celui-ci des trafics différents de ceux qui sont précisés ;
- le Concessionnaire ne réalise pas les investissements prévus à l'Article [] aux échéances indiquées ;
- le Concessionnaire ne respecte pas le Programme de Construction et le Plan de Travail ;
- la qualité des services n'est pas conforme aux objectifs définis à l'Article [] ;
- l'entreprise fait l'objet d'une procédure de règlement judiciaire au sens des dispositions de la loi haïtienne relative au règlement et à la liquidation judiciaires des entreprises.

Commented [M18]: *Les modalités de résiliation du contrat – Exigence du maintien de la continuité et la qualité du service public

: Les conséquences d'une défaillance du titulaire d'un contrat de partenariat et les conditions selon lesquelles l'autorité contractante peut résilier unilatéralement le contrat et le céder à un tiers afin d'organiser la continuité et la qualité du service public devraient être prévues.

De même, le calcul des indemnités et compensations dues à chacune des parties en cas de défaillance et notamment par rapport aux obligations vis-à-vis des prêteurs. A cet égard, les conditions de subrogation dans les droits de l'opérateur privé devront être établies. Les modalités de compensation en l'absence d'une faute et les causes exonératoires de responsabilité devront nécessairement être stipulées dans le contrat de partenariat

- La liquidation judiciaire de l'entreprise entraîne de plein droit la résiliation de la Convention

La résiliation est prononcée après que le Concessionnaire mis en demeure n'a pas remédier à son manquement dans le délai précisé dans l'avis de résiliation et prend effet à l'expiration d'un délai d'au moins [] mois à compter de la notification dudit avis.

26.3.1. Indemnisation due au Concessionnaire

Dans le cas où la présente Convention serait résiliée conformément à l'article 26.4, le Concédant versera au Concessionnaire un montant correspondant au principal de toutes les dettes « seniors » souscrites par le Concessionnaire pour la conception, la construction, la mise en service et l'exploitation et la maintenance du Terminal à compter de la date de résiliation dont sera déduit toute les coûts directement engagés par le Concédant afin d'assurer la continuité du Projet.

26.4. Résiliation en cas de manquement du Concédant

Le Concessionnaire est en droit de résilier la présente Convention en cas de manquement du Concédant à ses obligations aux termes de la présente Convention et pour lequel il n'y a pas remédier dans le délai spécifié dans l'avis de résiliation et prend effet à l'expiration d'un délai d'au moins [] mois à compter de la notification dudit avis.

Dans le cas où la présente Convention serait résiliée conformément au présent Article 26.4, à l'exception de la réalisation de la Convention pour cause de force majeure, le Concédant devra verser au Concessionnaire ce qui suit:

(A définir)

Article 27 - Sort des biens / ouvrages du Terminal à l'expiration de la Convention

A l'expiration de la présente Convention, pour quelque cause que ce soit, le sort des biens exploités par le Concessionnaire dans le Périmètre de la Concession ainsi que les ouvrages du Terminal réalisés par le Concessionnaire incluant :

- les matières premières,
- pièces détachées ;
- les biens meubles immatériels du Concessionnaire, y compris les droits de propriété intellectuelle nécessaires à la fourniture des services et à l'exploitation du Terminal ;
- tous les dessins, et les documents relatifs aux résultats des essais techniques;
- toutes les garanties portant sur les matériels et équipements du Concessionnaire ;
- tous les droits contractuels et les polices d'assurance du Concessionnaire; et
- tous les droits relatifs à toute police d'assurance payable, y compris les montants dus au Concessionnaire et non payés à la date du transfert du Terminal et de installations portuaires ;

est régi par les dispositions suivantes :

27.1. Terre-pleins, (aménagement et outillages le cas échéant) mis à disposition du Concessionnaire

Les terre-pleins, (aménagement et outillages existants) mis à la disposition du Concessionnaire seront remis au Concédant en parfait état de fonctionnement et d'entretien conformément aux conditions de transfert des ouvrages du Terminal stipulés à l'Annexe []. En cas de manquement du Concessionnaire à ses obligations, la remise en état pourra être effectuée d'office par le Concédant, aux frais et risques du Concessionnaire.

27.2. Ouvrages du Terminal

Le Concessionnaire doit s'assurer qu'à la date de transfert, chaque ouvrage du Terminal est conforme aux conditions de transfert tels que décrits à l'Annexe (...) de la présente Convention.

[] mois avant la date de transfert prévue, le représentant désigné pour le contrôle du transfert du Terminal effectue une inspection des ouvrages du Terminal réalisées dans le Périmètre de la Concession conformément aux conditions de transfert tels que décrits à l'Annexe (...) de la présente Convention.

A l'expiration de la durée de la présente Convention, ces biens deviennent de plein droit et gratuitement la propriété du Concédant francs et quittes de tous privilèges et hypothèques.

27.3. Biens meubles appartenant au Concessionnaire

Le Concédant dispose d'un droit de préemption sur tout ou partie des biens meubles appartenant au Concessionnaire et installés sur le Terminal, sur la base de leur valeur comptable résiduelle.

Le Concessionnaire est tenu d'enlever à ses frais et sans délai les biens meubles lui appartenant sur lesquels le Concédant n'aura pas exercé son droit de préemption, et de remettre dans leur état primitif les lieux sur lesquels ils étaient installés.

27.4 Au moins (...) mois avant la date de transfert, le Concessionnaire devra préparer et remettre au Concédant pour approbation un programme de formation, y compris les manuels d'exploitation, pour un nombre suffisant du personnel du Concédant (ou le personnel désigné par le Concédant ou le nouveau opérateur du Terminal) afin d'exploiter et d'entretenir le Terminal.

Au moins (...) mois avant la date de transfert, les Parties se réuniront afin de convenir:

- des modalités de transfert et les garanties et sûretés portant sur l'exploitation et l'entretien du Terminal; et
- l'établissement d'un inventaire pour tous les appareils, les accessoires, les équipements, les véhicules, les pièces de rechange ainsi que les matériaux requis pour le fonctionnement continu du Terminal après la date de transfert.
- le volume et la qualité des pièces de rechange, des biens de consommation et autres matériaux requis pour (...) mois d'exploitation du Terminal.

Article 28 - Droits de propriété intellectuelle

28.1. Le Concessionnaire et ses actionnaires accordent au Concédant une licence irrévocable, non exclusive et sans redevance (portant le droit d'accorder des sous-licences) à l'expiration du terme ou à la résiliation de la présente Convention pour quelque raison que ce soit pour:

- utiliser les droits de propriété intellectuelle du Concessionnaire et de ses actionnaires; et
- permettre à tout tiers d'utiliser les droits de propriété intellectuelle du Concessionnaire et de ses actionnaires

Dans chaque cas aux fins de la poursuite de l'exploitation et de la maintenance du Terminal et des prestations des services y afférent.

28.2. Lorsqu'un logiciel tiers fait partie des droits de propriété intellectuelle du Concessionnaire et de ses actionnaires, le Concessionnaire s'engage à entreprendre les mesures raisonnablement nécessaires pour obtenir l'octroi d'une licence de ce logiciel au Concédant dans les mêmes conditions que la licence accordée en vertu de cet Article 28.

28.3. Dans le cas où le Concessionnaire ne serait pas en mesure d'obtenir cette licence, il sera en droit de proposer un autre logiciel de fonctionnalité équivalente en remplacement de ce logiciel tiers et procéder à l'octroi d'une licence dans les mêmes termes que le présent Article 28.

Article 29 - Impôts et taxes

A compter de l'entrée en vigueur de la présente Convention le Concessionnaire supportera tous les impôts et taxes, y compris ceux incombant ordinairement au propriétaire, et notamment l'impôt foncier, auxquels sont actuellement soumis ou pourraient être soumis les terrains, terre-pleins, aménagements et outillages mis à sa disposition ou réalisés par elle, quelles qu'en soient l'importance et la nature.

Le Concessionnaire fera en outre, s'il y a lieu et sous sa responsabilité, la déclaration de constructions nouvelles ou de changement de consistance ou d'affectation prévue par les dispositions législatives et réglementaires applicables en matière fiscale.

Article 30 – Loi applicable

La présente Convention sera régie et interprétée conformément au droit en vigueur de la République d'Haïti.

Article 31 – Règlement des litiges

30.1. Tout différend entre les Parties relatif à l'exécution du Projet et de de la présente Convention sera résolu conformément au présent Article 31.

30.2. Si un différend portant sur l'exécution du Projet survient, la Partie qui en prend connaissance doit en notifier l'autre Partie et s'engage à se concerter de bonne foi pour tenter de régler À l'amiable ce différend.

Commented [M19]: •Les mécanismes de règlement des litiges entre les parties devront faire l'objet d'une clause contractuelle permettant de résoudre à l'amiable les différends, prévoyant la possibilité de faire appel à des conciliateurs ou médiateurs qualifiés pour résoudre les problèmes d'ordre technique, économiques ou financiers. La procédure de nomination d'un expert conjoint pour connaître du litige, les pouvoirs qui lui sont attribués pour son règlement et la force exécutoire de sa décision devraient être également clairement établis dans le contrat.

- 30.3. Si les Parties ne parviennent pas à résoudre le différend à l'amiable dans les ... (...) jours suivant la réception de la notification du différend allégué par une des Parties, l'une ou l'autre des Parties peut renvoyer l'affaire à un groupe d'experts (la « Commission d'expertise ») sélectionnée conformément aux dispositions de l'Article 30.4 ci-dessous.
- 30.4. Constitution, composition et procédure de la Commission d'Expertise (A compléter)
- 30.5. Si l'une ou l'autre Partie est insatisfaite de la décision de la Commission d'Expertise, l'une ou l'autre des Parties peut, si elle n'est pas d'accord renvoyer la question à l'arbitrage pour un règlement final. Ainsi, tout différend, controverse ou réclamation découlant ou en relation avec cette Convention, ou la résiliation ou l'invalidité de celle-ci, sera définitivement réglé par arbitrage conformément aux Règles de (Insérer l'institut arbitral). Le tribunal arbitral est composé de trois (3) arbitres. L'arbitrage aura lieu à Port-au-Prince, République d'Haïti. Les procédures d'arbitrage devront être menées en langue française.

Dispositions diverses (A compléter)

Supervision et Audit du Contrat

Commented [M20]: •Procédure de supervision du contrat

Les conditions qui permettent à la personne publique d'effectuer périodiquement des audits portant sur le respect des objectifs de performances et sur les conditions dans lesquelles est exécuté le contrat et plus généralement le contrôle de tous éléments techniques et comptables concourant à la gestion du service public délégué devront être définies précisément dans le contrat.

Commented [M21]: -Supervision et audit du contrat :

L'APN est en droit de procéder à l'audit des données et informations financières et comptables relatives à l'exécution du CEE, y compris des contrats de sous-traitance que l'opérateur privé aura conclus. L'APN devra également examiner les éléments apportés par l'opérateur privé à l'appui d'une réclamation soumise par ce dernier. Il est à noter que cette procédure d'audit par l'APN n'est pas exclusive des autres mécanismes de supervision du contrat qui pourraient être conduits par le MEF ou d'autres entités gouvernementales en vertu de la loi applicable. Il conviendra ici encore de définir la procédure d'audit du CEE par l'APN ainsi que les mécanismes de coordination avec le MEF ou toute autre institution autorisée par la loi à effectuer ce contrôle comptable et financier.

Commented [M22]: •Clause de Rendez-vous/renégociation :

Les principes régissant les conditions de renégociation du contrat selon des échéances fixées devraient être déterminés de façon détaillée avec le souci de préserver l'équilibre économique du contrat ne pas compromettre la continuité et la qualité du service public.

2. CONVENTION D'AFFERMAGE - CONVENTION TYPE D'EXPLOITATION ET DE GESTION DE TERMINAL

Ce mode contractuel appliqué aux activités portuaires inclut les contrats suivants :

- (i) Le contrat de gestion et d'exploitation d'un terminal par un opérateur privé avec ou sans des investissements limités au renouvellement des actifs dont l'exploitation a été délégué par le secteur public);
- (ii) Le contrat de gestion d'outillages publics fournis par l'autorité portuaire qui les louent à l'opérateur privé pour leur exploitation et la fourniture de services à la marchandise ;
- (iii) Le contrat de location d'entrepôts appartenant à l'autorité portuaire

Enoncé des parties au contrat

La présente convention est conclue entre :

APN/SONAGEP , représentée par son directeur général, dénommée ci-après

« **L'Autorité Contractante** » ;

et

..... , une société régie par le droit ayant son siège social à dûment représentée par M. , dénommé(e) ci-après

« **L'Exploitant** », d'autre part.

(L'Autorité Contractante et l'Exploitant sont individuellement et collectivement dénommées ci-après « Partie » ou « Parties »)

Contexte de la Convention

Il a été préalablement exposé ce qui suit

ATTENDU que le Concédant a lancé un processus d'appel d'offres et sollicité des propositions auprès de concepteurs et d'exploitants portuaires réputés et expérimentés pour r, gérer et exploiter (Insérer ici la nature des infrastructures concernées) (ci-après dénommé le "**Projet**") dans le (insérer ici l'emplacement dans le port)

ATTENDU qu'après évaluation des propositions ainsi reçues, le Concédant a choisi le (nom de l'exploitant privé) comme soumissionnaire privilégié à qui le Projet a été attribué.

ATTENDU que le Concédant souhaite par la présente conclure la présente Convention avec le Concessionnaire aux fins de l'exécution du Projet conformément aux conditions et sous réserve des conditions énoncées dans la présente Convention.

En conséquence, il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Article 1 - Définitions

Aux fins de la présente Convention, les termes et expressions suivants, tels qu'utilisés que ce soit au singulier ou au pluriel, auront la signification définie dans l'Exposé ci-dessus et dans le présent Article 1, à moins que le contexte ne requière clairement une interprétation différente :

« Autorité Contractante » désigne l'APN/ la SONAREP ;

« Convention » désigne la présente convention de gestion et d'exploitation du terminal et de la fourniture des services y afférent, telle que modifiée ou renouvelée par décision mutuelle des Parties ;

« Nouvelles infrastructures » désigne

« Parties communes » désigne les parties qui sont administrées et contrôlées par le Concédant et qui ne font pas l'objet d'un bail, d'une concession ou d'un permis d'occupation;

« Projet » désigne

« Port » désigne : le port de _____ dans lequel le concédant possède un intérêt locatif;

« Spécifications Techniques/Cahier des Charges » : désigne

« Terminal » désigne (Définir la spécialité du terminal : dans le ou les différents types de trafic suivants, désignés par le mode de conditionnement ou par la nature du produit) la zone

définie dans le plan d'ensemble cadastré faisant apparaître la délimitation du terminal et sa localisation dans la circonscription du Port tels qu' annexés à la présente Convention.

« Zone de la concession » désigne : [insérer la description de la zone à laquelle s'applique la concession];

Article 2 - Objet de la Convention

Délégation de droits d'exploitation d'un espace du domaine public comprenant la gestion d'infrastructure existantes et/ou des investissements

La présente convention a pour objet de définir les conditions de :

- l'exploitation ;
- la maintenance du Terminal ; ainsi que du

- financement des travaux de modernisation/réhabilitation du Terminal par le Concessionnaire conformément aux Spécifications Techniques, à la loi applicable, à toutes les normes et standards applicables à l'exécution du Projet et aux bonnes pratiques de l'industrie.

Un plan d'ensemble cadastré faisant apparaître la délimitation du terminal et un plan précisant sa localisation dans la circonscription du port sont annexés à la présente convention.

Octroi ou non d'un droit exclusif d'exploitation

Pas d'exclusivité : La présente Convention ne fait pas obstacle à ce que l'Autorité Contractante autorise, par toute décision unilatérale ou toute convention conclue avec d'autres entreprises, les mêmes activités ou trafics sur d'autres parties du domaine portuaire.

Clause d'exclusivité : Sous réserve des dispositions de la Convention, le l'Autorité Contractante accorde par les présentes au Concessionnaire le droit exclusif d'entreprendre le Projet tel que défini dans Convention et d'entrer, d'occuper, de posséder, de jouir des avantages et de l'utilisation du Terminal, des infrastructures existantes (le cas échéant) et des biens immobiliers existants pour la durée de la présente Convention ou pour une durée n'excédant pas [X] ans

Commented [M23]: Il est important que la durée d'exclusivité n'excède pas la durée nécessaire pour assurer un niveau raisonnable de revenu pour l'opérateur privé.

Article 3 – Conditions d'entrée en vigueur

(Ces dispositions ne sont pas exhaustives et devront être ajustées en fonction des particularités du Projet)

La Convention entrera en vigueur et les délais contractuels seront calculés à partir de la date à laquelle les conditions suivantes seront réunies :

- Signature de la Convention par les Parties,
- Obtention de toutes les autorisations, permis et licences délivrés par les autorités compétentes pour la réalisation du Projet tels que requis par le droit haïtien et, en particulier l'approbation de la présente Convention par l'ANAREP ;
- Réalisation d'une étude d'impact environnemental et social et de protection de l'environnement et du patrimoine culturel haïtien
- Soumission des certificats et / ou résolutions adoptés par les actionnaires du Concessionnaire autorisant la signature par l'Exploitant de la présente Convention et des conventions financières pour la réalisation du Projet
- Notification de la signature des conventions financières (prêts bancaires, apports en fonds propres et quasi-fonds propres) et de la réalisation des conditions préalables de financement pour la réalisation du Projet (*En cas de financement/investissements effectués par le l'Autorité Contractante*) ;
- Fourniture des polices d'assurance par l'Exploitant conformément aux dispositions de la présente convention

Au cas où l'entrée en vigueur de la présente convention n'interviendrait pas dans un délai de mois à compter de son adjudication à l'Exploitant, les Parties définiront d'un commun accord les conditions nécessaires en vue de maintenir la validité de la présente convention. Faute de parvenir à un tel accord dans un délai de (X) mois à compter de l'adjudication de la présente convention, l'Autorité Contractante sera en droit de résilier la convention.

Commented [M24]: Il est nécessaire de laisser une certaine flexibilité pour l'obtention des permis et autorisations nécessaires en fixant une date butoir au-delà de laquelle les parties conviennent d'un commun accord de résilier le contrat ou de le prolonger

Article 4 - Objectifs de trafic du terminal

En vue d'assurer le développement de l'activité au sein du Port, les objectifs de trafic du Terminal et les objectifs de qualité des services, ainsi que leurs échéanciers respectifs, sont les suivants :

4.1. Objectifs de trafic

Commented [M25]: Il conviendra ici de fixer les objectifs de performance au regard des capacités de l'opérateur et du marché.

4.2. Objectifs de qualité des services

Les Parties procèdent, au moins tous les ans à un examen conjoint des conditions de réalisation de ces objectifs. Après accord de l'ANAREP/APN les objectifs et leurs échéanciers peuvent être révisés sans affecter l'économie générale de la Convention, pour tenir compte notamment de l'évolution des marchés et des demandes nouvelles de services.

Article 5 - L'exploitation du terminal par le Concessionnaire/ Opérateur

5.1. L'exploitation technique et commerciale du terminal

L'Exploitant assure l'exploitation technique et commerciale du terminal.

A ce titre :

- a) Il a la responsabilité de toutes les opérations de débarquement, d'embarquement, de manutention et de stockage liées au navire et à la marchandise ;
- b) Il est tenu de mettre en place les moyens en personnel et les moyens techniques appropriés. Il en assure la coordination vis-à-vis de ses clients ;
- c) Il construit les aménagements, outillages et, le cas échéant, les terre-pleins nécessaires au maintien et au développement de l'activité dans les conditions prévues à l'article 7 ;
- d) Il entretient les terre-pleins, aménagements et outillages selon les modalités prévues à l'article 8 ;
- e) Il assure la responsabilité de l'exploitant au regard de l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires en vigueur, notamment de celles relatives aux installations classées, à la gestion de l'eau et à la protection de l'environnement.

5.2 Le caractère personnel de l'exploitation et la sous-traitance

L'Exploitant est tenu d'exploiter directement en son nom le Terminal objet de la présente convention.

Il est tenu d'occuper lui-même et sans discontinuité les biens immobiliers dans l'emprise du Terminal.

Toutefois l'Exploitant pourra, après accord préalable et par écrit de l'Autorité Contractante, confier à un tiers l'exécution d'une partie des opérations liées à l'exploitation du Terminal. Dans ce cas, l'Exploitant demeurera responsable envers l'Autorité Contractante et envers les tiers de l'accomplissement de toutes les obligations imposées par la présente convention.

Toute cession totale ou partielle de l'activité exercée par l'Exploitant sur le Terminal ne peut intervenir, sous peine de résiliation de la convention, qu'avec l'accord de l'Autorité Contractante préalable et par écrit de l'Autorité Contractante.

L'Exploitant est tenu d'informer l'Autorité Contractante de tout changement dans la participation des associés, la composition de son capital ou la répartition des droits de vote, de nature à modifier le contrôle de l'Exploitant.

Commented [M26]: Il conviendra ici de définir la notion de contrôle si celle-ci n'est pas prévue dans les dispositions du Code de Commerce haïtien.

5.3. Prestations de services de l'Autorité Contractante

L'Autorité Contractante, à la demande de l'Exploitant, peut effectuer des prestations de services. Les modalités et conditions de fourniture de ces prestations sont déterminées par une convention particulière.

5.4. Priorité d'usage des quais

Sous réserve des dispositions de la législation et réglementation portuaires en vigueur ainsi que du règlement d'exploitation du port, et sauf cas de force majeure ou motifs de sécurité, l'Exploitant bénéficie d'une priorité permanente d'usage du ou des quais dont les caractéristiques sont précisées ci-après :

L'Exploitant indique en temps utile à la capitainerie du port l'ordre d'accostage souhaitable des navires au droit du Terminal.

Article 6 - Les moyens à mettre en place par l'Exploitant (le cas échéant)

L'Exploitant s'engage à mettre en place sur l'emprise du Terminal tel que délimité à l'article 1er les moyens suivants, selon l'échéancier détaillé ci-dessous :

1. Biens immobiliers :
2. Biens mobiliers :

Article 7 - Les moyens mis à disposition par l'Autorité Contractante

L'Autorité Contractante met à la disposition de l'Exploitant :

- (a) Des terrains ou terre-pleins, desservis par un ou des quais ou accessibles aux navires par toute autre modalité, comportant les catégories suivantes :

- Dépendances du domaine public, remis en jouissance ou appartenant à l'Autorité Contractante;
- Dépendances du domaine privé, remis en jouissance ou appartenant à l'Autorité Contractante ;

(b) Le cas échéant des aménagements ;

(c) Le cas échéant des outillages.

La liste des terrains ou terre-pleins, indiquant leur superficie et leur répartition entre dépendances du domaine public portuaire et dépendances du domaine privé portuaire, la liste des aménagements et la liste des outillages sont annexées à la présente convention.

La mise à disposition des terrains, terre-pleins, aménagements et outillages est constatée par des procès-verbaux dressés par l'Autorité Contractante contradictoirement avec l'Exploitant.

Les modifications des moyens mis par l'Autorité Contractante à la disposition de l'Exploitant, notamment dans le cas de retrait prévu à l'article 16, sont constatées par des procès-verbaux dressés dans les mêmes formes, après accord du Ministère de l'Economie et des Finances. Les listes annexées à la convention sont modifiées en conséquence. Les modifications sont obligatoirement mentionnées dans le plus prochain avenant à la convention.

La mise à disposition des terrains, terre-pleins, aménagements et outillages du port par l'Autorité Contractante n'entraîne en aucun cas transfert de propriété à l'Exploitant ou constitution de droits réels au bénéfice de ce dernier.

Commented [M27]: Voir si éventuellement la Cour Supérieure des Comptes et du Contentieux Administratif haïtienne est compétente.

Article 8 - Constitution de droits réels au profit de l'Exploitant

L'entreprise bénéficie de droits réels sur les biens immobiliers qu'elle réalise sur le domaine public en application de la présente convention.

Commented [M28]: Il conviendrait de s'assurer que l'Exploitant ne peut accorder de droits réels (hypothèque, gage et autre sûretés) sur les installations qu'elles réalisent.

Article 9 - La charge financière des travaux

9.1. Travaux relatifs aux moyens mis à la disposition de l'Exploitant (le cas échéant)

Les travaux de rénovation, modification et renouvellement des terre-pleins, aménagements et outillages mis à la disposition de l'Exploitant devront être autorisés par l'Autorité Contractante. Ils seront financés selon les modalités définies ci-dessous :

Ils seront réalisés selon des modalités définies dans une convention particulière.

9.2. Autres travaux et réalisations

Les travaux et réalisations autres que ceux mentionnés à l'article 9-1 sont à la charge exclusive de l'Exploitant.

Les travaux et biens immobiliers qui seront réalisés par l'Exploitant en complément de ceux prévus à l'article 6 sont soumis à une autorisation préalable écrite de l'Autorité Contractante.

Article 10 - L'entretien

10.1. La responsabilité des travaux d'entretien

Lorsqu'en application des stipulations des 10.2 et 10.3 une Partie supporte en totalité les dépenses d'entretien d'ouvrages, terre-pleins, aménagements ou outillages, elle assure l'entière responsabilité de leur entretien.

Lorsque les dépenses d'entretien font l'objet d'une répartition entre les Parties, une convention particulière détermine les responsabilités respectives des Parties au regard notamment des règles de sécurité, ainsi que les modalités de réalisation des travaux d'entretien. Cette convention précise également les modalités de réparation des avaries.

10.2. Les quais et autres moyens d'accès au Terminal

Les dépenses afférentes à l'entretien du ou des quais ou des autres moyens d'accès des navires au Terminal ainsi que des souilles correspondantes peuvent être prises en charge selon les modalités suivantes :

10.3. Les terre-pleins, aménagements et outillages mis à disposition de l'Exploitant (le cas échéant)

Les dépenses afférentes à l'entretien des terre-pleins, aménagements et outillages mis à la disposition de l'Exploitant par l'Autorité Contractante sont prises en charge selon les modalités suivantes :

10.4. Les terre-pleins, aménagements et outillages réalisés par l'Exploitant

L'Exploitant s'oblige à maintenir à ses frais les terre-pleins, aménagements et outillages qu'elle a réalisés en bon état d'entretien et de fonctionnement.

Article 11 - Application des règlements

Les règlements généraux et particuliers en vigueur sur le port sont applicables dans les limites du Terminal.

L'Exploitant doit se conformer notamment aux décisions que l'Autorité Contractante et les autorités compétentes prennent tant dans l'intérêt de la sécurité publique que de la sécurité de l'exploitation portuaire.

Article 12 - Responsabilité. - Assurances

12.1. Sans préjudice des stipulations de l'article 10, l'Exploitant est responsable de tout dommage résultant de l'exploitation du Terminal, qu'il soit causé par lui-même ou par un de ses sous-traitants et qu'il soit subi par elle-même, l'Autorité Contractante, un tiers ou un usager. L'Exploitant s'engage à réparer ce dommage.

12.2. L'Exploitant s'engage à réparer les dommages qui seraient causés par des tiers dans les limites du Terminal et fait son affaire de tout recours contre eux.

12.3. L'Exploitant souscrit l'ensemble des assurances correspondant à l'exercice de ses responsabilités pour l'application de la présente convention, notamment du présent article et des articles 7 et 8. Elle communique au port copie des contrats et toutes pièces justificatives.

Article 13 - Redevances et autres rémunérations

13.1. Redevance domaniale

L'Exploitant verse à la caisse de l'agent comptable de l'Autorité Contractante une redevance annuelle pour l'occupation du domaine (terrains, terre-pleins et aménagements) mis à sa disposition par l'Autorité Contractante. Le montant, les conditions de versement et de révision de cette redevance sont fixés selon les modalités suivantes :.....

Commented [M29]: Il importe de définir précisément le montant et les modalités de paiement de la redevance domaniale ainsi que sa révision au cours de la durée du contrat.

13.2. Autres rémunérations (le cas échéant)

L'Exploitant verse selon les mêmes modalités pour les outillages mis à sa disposition par l'Autorité Contractante des redevances dont les montants, les conditions de versement et de révision sont fixés, selon les modalités suivantes :.....

Commented [M30]: Si les modalités de versement et de révision des outillages mis à disposition ne sont décrites dans la réglementation portuaire. Il conviendra de fixer ces conditions dans le contrat.

Article 14 - Impôts et taxes

A compter de l'entrée en vigueur de la Convention l'Exploitant supportera tous les impôts et taxes, y compris ceux incombant ordinairement à l'Autorité portuaire, et notamment l'impôt foncier, auxquels sont actuellement soumis ou pourraient être soumis les terrains, terre-pleins, aménagements et outillages mis à sa disposition ou réalisés par elle, quelles qu'en soient l'importance et la nature.

L'Exploitant fera en outre, s'il y a lieu et sous sa responsabilité, la déclaration de constructions nouvelles ou de changement de consistance ou d'affectation prévue par les dispositions législatives et réglementaires applicables en matière fiscale.

Article 15 - Durée

La Convention est conclue pour une durée de (*déterminée en tenant compte de la durée d'amortissement des investissements à la charge de l'entreprise en application de l'article 4*), cette durée courant à compter de la date d'approbation de ladite convention par les ministres chargés des ports maritimes et du budget.

Article 16 - Pénalités financières

En cas de manquement par l'Exploitant aux obligations qui lui incombent en application de la présente Convention, l'Autorité Contractante met en demeure, par notification écrite, l'Exploitant de régulariser la situation dans un délai d'au moins (3) trois mois, sauf cas d'urgence. A l'expiration du délai imparti et en l'absence de régularisation, l'Exploitant est passible du paiement d'une pénalité dont le montant est fixé par l'Autorité Contractante sans pouvoir excéder le double de la valeur mensuelle moyenne des redevances et autres rémunérations

acquittées en application de l'article 13 au cours des douze mois précédant la mise en demeure susmentionnée.

Article 17 - Résiliation de la convention

17.1. Résiliation à l'initiative de l'Exploitant

Si l'Exploitant décide de résilier la présente convention, il en informe l'Autorité Contractante au moins (1) un an à l'avance par notification écrite. Il verse à l'Autorité Contractante, avant la prise d'effet de la résiliation, l'indemnité prévue à l'article 17.4.

17.2. Résiliation à l'initiative de l'Autorité Contractante

a) L'Autorité Contractante peut résilier la Convention lorsque l'Exploitant fait l'objet d'une procédure de règlement judiciaire au sens du droit applicable au règlement et à la liquidation judiciaires des entreprises en vigueur en Haïti

La liquidation judiciaire de l'Exploitant entraîne de plein droit la résiliation de la Convention.

b) L'Autorité Contractante peut résilier la Convention lorsque l'Exploitant ne remplit pas les obligations qui découlent de la présente convention, et notamment :

- si l'Exploitant ne respecte pas la spécificité du Terminal en matière de trafics en traitant sur celui-ci des trafics différents de ceux qui sont précisés à l'article 1er ;
- si l'Exploitant ne réalise pas les investissements prévus à l'article 4 aux échéances indiquées (le cas échéant) ;
- si, pendant années consécutives, les trafics sur le Terminal sont inférieurs de % aux objectifs fixés à l'article 4 ou si la qualité des services n'est pas conforme aux objectifs définis à l'article 4.

Sauf urgence, l'Autorité Contractante met en demeure, par notification écrite, l'Exploitant de régulariser la situation dans un délai d'au moins trois (3) mois. A l'expiration du délai imparti et en l'absence de régularisation, la résiliation peut être prononcée après que l'Exploitant a été mis en mesure de présenter ses observations et après audition si il en fait la demande.

c) L'Autorité Contractante peut résilier la présente convention pour un motif d'intérêt général.

Sauf urgence, la résiliation est prononcée après que l'Exploitant a été mis en mesure de présenter ses observations et, si il en a fait la demande, a été entendu, et prend effet à l'expiration d'un délai d'au moins trois (3) mois à compter de la notification écrite de la décision.

17.3. Résiliation d'un commun accord

A tout moment, l'Autorité Contractante et l'Exploitant peuvent convenir d'une résiliation de la Convention dans des conditions arrêtées par eux. La résiliation ne peut prendre effet

sans accord préalable du conseil d'administration de l'Autorité Portuaire, du ministère de tutelle et de la Cour des Comptes et des Contentieux Administratifs.

Commented [M31]: Il conviendrait de s'assurer que la résiliation du contrat est approuvée par les autorités compétentes au regard du droit haïtien en vigueur.

17.4. Indemnisation

Aucune indemnité n'est due à l'entreprise par le port lorsque la résiliation intervient en application des articles 5.2, 17.1, 17.2 (a) et 15.2 (b).

Lorsque la résiliation est prononcée en application de l'article 17.2 (c), l'entreprise est indemnisée selon les conditions à définir, pour les investissements qui auront donné lieu à un droit réel, à raison du préjudice direct matériel et certain né de l'éviction anticipée.

Lorsque la résiliation est prononcée en application des articles 5.2, 15.1 et 15.2 (b), l'Exploitant verse une indemnité égale à fois le montant annuel moyen des redevances et autres rémunérations acquittées en application de l'article 13 au cours des trois (3) années précédant la résiliation.

Article 18 - Retrait partiel de terre-pleins, d'aménagements et d'outillages mis à disposition et de priorité d'usage de quai

18.1. Pour des motifs de vétusté ou de sécurité les rendant impropres à leur usage, l'Autorité Contractante peut mettre fin à la mise à disposition de certains aménagements et outillages mentionnés à l'article 7.

18.2 (facultatif). Si les trafics sur le Terminal sont inférieurs de % aux objectifs fixés à l'article 4 pendant années consécutives, sans être inférieurs au niveau défini à l'article 15.2 (b) permettant la résiliation de la présente convention, l'Autorité Contractante peut mettre fin à la mise à disposition des terre-pleins, des aménagements et outillages suivants : ainsi qu'à la priorité d'usage du ou des quais suivants :

Les redevances et autres rémunérations mentionnées à l'article 13 sont en conséquence modifiées dans les conditions suivantes :

Les objectifs définis à l'article 4 sont (le cas échéant) modifiés dans les conditions suivantes :

18.3. Les retraits partiels mentionnés aux articles 18.1 et 18.2 interviennent deux (2) mois après notification préalable écrite de l'Exploitant de la décision de l'Autorité Contractante, si dans ce délai de deux mois il en a fait la demande, après audition de l'Exploitant. Ils n'ouvrent pas droit à indemnité.

Article 19 - Sort des biens à l'expiration de la Convention

A l'expiration de la Convention, pour quelque cause que ce soit, le sort des biens est régi par les dispositions suivantes :

19.1. Terre-pleins, aménagements et outillages mis à disposition de l'entreprise (le cas échéant)

Les terre-pleins, aménagements et outillages mis à la disposition de l'Exploitant seront remis à l'Autorité Contractante en parfait état de fonctionnement et d'entretien, sauf stipulations contraires figurant dans les conventions particulières visées aux articles 9.1 et 10.3. En cas de manquement de l'Exploitant à ses obligations, la remise en état pourra être effectuée d'office par l'Autorité Contractante, aux frais et risques de l'Exploitant.

19.2. Mobiliers appartenant à l'Exploitant

L'Autorité Cocontractante dispose d'un droit de préemption sur tout ou partie des biens de caractère mobilier appartenant à l'Exploitant et installés sur le Terminal, sur la base de leur valeur comptable résiduelle.

Sauf dans le cas où le nouvel exploitant du Terminal reprend ces biens, l'Exploitant est tenu d'enlever à ses frais et sans délai ceux sur lesquels l'Autorité Contractante n'aura pas exercé son droit de préemption, et de remettre dans leur état primitif les lieux sur lesquels ils étaient installés.

19.3. Biens immobiliers réalisés par l'Exploitant

L'Autorité Contractante établit la liste des terre-pleins et aménagements réalisés par l'Exploitant qu'il souhaite conserver. Au terme de la présente convention, ces biens deviennent de plein droit et gratuitement la propriété de l'Autorité Contractante, francs et quittes de tous privilèges et hypothèques. Les autres doivent être démolis, soit par l'Exploitante, soit à ses frais.

La liste mentionnée à l'alinéa précédent est transmise à l'Exploitant un (1) an avant le terme normal de la présente convention. En cas de résiliation anticipée, l'Autorité Contractante la transmet au plus tard avant la prise d'effet de la décision de résiliation.

Lorsque l'Exploitant aura réalisé, avec l'autorisation de l'Autorité Contractante, des travaux autres que ceux prévus à l'article 4 et nécessaires à la poursuite de l'exploitation, jusqu'au terme de la présente Convention, l'Autorité Contractante pourra lui accorder à l'échéance de la Convention une indemnité dont le montant ne sera pas supérieur à la valeur comptable résiduelle de ces travaux constatée à la fin de la présente Convention.

L'indemnisation ainsi accordée ne fait pas obstacle à ce que l'Autorité Contractante en transfère la charge finale sur l'entreprise qui poursuivra l'exploitation du Terminal à l'échéance de la présente Convention.

Article 20 - Publicité foncière

Lorsque le présent acte est constitutif de droits réels, il est soumis, aux frais de l'entreprise, à la formalité de publicité foncière en conformité avec le droit applicable à la présente Convention.

Article 21- Litiges

- 21.1. Tout différend entre les Parties relatif à l'exécution du Projet et de de la présente Convention sera résolu conformément au présent Article 21.
- 21.2. Si un différend portant sur l'exécution du Projet survient, la Partie qui en prend connaissance doit en notifier l'autre Partie et s'engage à se concerter de bonne foi pour tenter de régler À l'amiable ce différend.
- 21.3. Si les Parties ne parviennent pas à résoudre le différend à l'amiable dans les ... (...) jours suivant la réception de la notification du différend allégué par une des Parties, l'une ou l'autre des Parties peut renvoyer l'affaire à un groupe d'experts (la « Commission d'expertise ») sélectionnée conformément aux dispositions de l'Article 21.4 ci-dessous.
- 21.4. **Constitution, composition et procédure de la Commission d'Expertise (A compléter)**
- 21.5. Si l'une ou l'autre Partie est insatisfaite de la décision de la Commission d'Expertise, l'une ou l'autre des Parties peut, si elle n'est pas d'accord renvoyer la question à l'arbitrage pour un règlement final. Ainsi, tout différend, controverse ou réclamation découlant ou en relation avec cette Convention, ou la résiliation ou l'invalidité de celle-ci, sera définitivement réglé par arbitrage conformément aux Règles de (*Insérer l'institut arbitral*). Le tribunal arbitral est composé de trois (3) arbitres. L'arbitrage aura lieu à Port-au-Prince, République d'Haïti. Les procédures d'arbitrage devront être menées en langue française.

3. CONTRAT D'AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PORTUAIRE

Ce contrat doit être conclu par l'autorité portuaire dans le cas d'un contrat de concession ou d'affermage aux termes desquels une portion de l'espace du domaine portuaire est loué à l'entreprise privée pour exercer ses activités. Il peut s'agir du domaine public ou du domaine privé portuaire appartenant à l'Etat.

Titre I - CONDITIONS PARTICULIERES

Partie I.1 - Nature de l'occupation

Article I.1.1 - Objet de la convention

La présente convention a pour objet de déterminer les modalités d'exercice de l'autorisation d'occupation temporaire dont les caractéristiques sont définies ci-après.

Article I.1.2 - Définition de l'objet de la convention

L'Occupant est autorisé à occuper aux conditions reprises ci-après, un (définir le bien loué) d'une superficie totale de (..... m²).

Ce bien est situé dans (*Définir la zone*) sur la parcelle cadastrée. L'occupation est délimitée conformément au plan ci-annexé.

Article I.1.3 - Domanialité publique

Le site, objet de la présente convention, fait partie du Domaine portuaire.

En raison de la domanialité publique des terrains, la présente convention est régie par le droit applicable au domaine public en vigueur en Haïti.

La législation concernant les baux ruraux, les baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial, professionnel ou d'habitation ne lui est pas applicable.

L'Occupant ne pourra, en aucun cas, se prévaloir des dispositions sur la propriété commerciale ou d'une autre réglementation quelconque, susceptible de conférer un droit au maintien dans les lieux et à l'occupation et quelque autre droit.

I.1.3.1 Constitution des droits réels

La présente convention portant autorisation d'occupation temporaire du Domaine public du Port de Cap-Haïtien n'est pas constitutive de droit réels au sens de la législation et réglementation applicable en vigueur en Haïti.

I.1.3.2 Précarité

La présente convention est délivrée à titre précaire et révocable.

Elle peut éventuellement être renouvelée sur demande écrite de l'Occupant. Toutefois, il s'agit d'une simple faculté et non d'une obligation pour l'APN. L'Occupant n'a, en effet, aucun droit acquis au maintien et au renouvellement de son titre d'occupation.

Lorsqu'une convention d'occupation du domaine public est expirée et n'a pas été renouvelée, la circonstance que l'Occupant ait pu se maintenir sur le domaine public maritime par tolérance du **Port de Cap-Haïtien** ne peut être regardée comme valant renouvellement de la présente convention.

Article I.1.4 - Désignation de l'activité de l'Occupant

La présente autorisation est donnée pour l'activité administrative de transport de fret.

Article I.1.5 - Description des biens mis à disposition de l'Occupant

Les biens fonciers et immobiliers, dont la liste est dressée ci-après, sont mis à disposition de l'Occupant pour la durée de la présente convention, définie à l'Article I.1.7 - Durée et entrée en vigueur de la convention.

Type de bien :

Caractéristiques :

Surface :

Commented [M32]: Définir ici le type de bien immobilier (terrain, entrepôt etc..)

Article I.1.6 - Description des matériels mis à disposition de l'Occupant

Les matériels, dont la liste est dressée ci-après, sont mis à disposition de l'Occupant pour la durée de la présente convention, définie à l'Article I.1.7 - Durée et entrée en vigueur de la convention.

Type de matériel Caractéristiques Néant

Article I.1.7 - Durée et entrée en vigueur de la convention

La présente convention prend effet à compter du (*insérer date*)

Elle est consentie pour une durée de (*insérer durée... ans*) et prendra fin le (*insérer date d'expiration*), sauf cas de résiliation anticipée pour l'une des causes récapitulées à l'Article II.2.6 - Cessation de l'autorisation avant expiration de la durée normale de validité .

Elle ne pourra en aucun cas être prorogée par tacite reconduction et ne pourra excéder la durée de vie de la société de l'Occupant.

Après son échéance, l'Occupant ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement de la convention. Toutefois, à partir de (*Insérer date de préavis*) et au plus tard avant le ...) l'Occupant aura la possibilité de demander à l'APN de lui accorder une nouvelle autorisation. Cette demande doit être faite par lettre recommandée avec avis de réception.

Partie I.2 - Exploitation du site objet de la convention

Article I.2.1 Bornage et clôture

Les frais de bornage et de clôture éventuels seront à la charge de l'Occupant.

Article I.2.2 - Viabilisation du terrain

L'APN ne supporte aucune charge afférente à la viabilité du terrain objet de la présente.

I.2.2.1 Adduction d'eau potable

Les démarches de branchement et d'abonnement sont à effectuer et sont à la charge exclusive de l'Occupant.

L'Occupant s'acquittera par ailleurs de toutes ses obligations en matière d'entretien, de contrôles et de vérifications réglementaires périodiques.

L'immeuble, objet de la présente, n'étant pas individuellement raccordé au réseau d'adduction en eau potable et disposerait d'un compteur mutualisé, l'APN facturera une prestation de fourniture en eau potable à l'Occupant, au prorata de la surface occupée.

I.2.2.2 Evacuation des eaux usées

Les démarches de branchement au réseau d'assainissement des eaux usées sont à effectuer, le cas échéant, auprès de la Municipalité de Cap-Haïtien et sont à la charge exclusive de l'Occupant.

Les taxes locales afférentes à l'évacuation des eaux usées (notamment celles relatives au raccordement au réseau et à la quote-part de la consommation d'eau potable) sont à la charge exclusive de l'Occupant.

Les travaux qui seraient nécessaires à la remise en état ou en conformité des installations d'évacuation des eaux usées seront exécutés sont à la charge de l'Occupant.

I.2.2.3 Electricité

Les démarches de branchement et d'abonnement sont à effectuer, le cas échéant, auprès d'un fournisseur d'accès à l'énergie et sont à la charge exclusive de l'Occupant.

L'Occupant s'acquittera par ailleurs de toutes ses obligations en matière d'entretien, de contrôles et de vérifications réglementaires périodiques.

Dans le cas où l'immeuble, objet de la présente, ne serait pas individuellement raccordé au réseau de fourniture d'électricité, l'APN facturera une prestation de fourniture d'électricité à l'Occupant, au prorata de la surface utilisée.

Article I.2.3 Entretien et réparations

A l'exception de l'entretien des couvertures, nettoyage des chéneaux et gouttières dont les charges seront refacturées au prorata de la surface utilisée (*Insérer dimension de la surface*) de l'Occupant est tenu d'exécuter toutes les réparations, et tous les contrôles réglementaires et/ou techniques obligatoires suivant la législation en vigueur pendant toute la durée de l'occupation ainsi que les levées de réserves qui en découleraient, quelle qu'en soit l'importance et tous les

travaux nécessaires pour maintenir les lieux en bon état d'entretien, d'usage et d'apparence, y compris les constructions et installations qu'il a lui-même réalisées.

Ces dispositions sont également applicables aux clôtures et aux terre-pleins.

Dans l'éventualité où l'Occupant ne respecterait pas les clauses du présent article, il devra se conformer aux injonctions de l'APN dans le délai qui lui aura été imparti, faute de quoi l'APN pourra le mettre en demeure par notification écrite.

En cas de mise en demeure restée sans effet, l'APN pourra prendre possession des lieux et procéder d'office, aux frais de l'Occupant, aux travaux nécessaires pour sauvegarder au mieux l'exploitation de l'établissement. En aucun cas, l'Occupant n'aura droit à indemnité à raison du trouble temporaire d'exploitation causé par l'exécution de ces travaux.

Article I.2.4 - Conditions spécifiques d'exécution de travaux

Néant.

Article I.2.5 - Servitudes (Dans le cas où les locaux sont occupés par plusieurs entreprises locataires)

Le bien objet de la présente convention est exploité par plusieurs occupants. L'exploitation du site doit tenir compte des activités et des risques liés aux autres occupants dans le respect des métiers de chacun et compte tenu des risques propres à chaque activité.

L'APN conservera un accès aux parties de bâtiment attribuées à l'occupant dans le cadre de la présente convention.

Article I.2.6 - Législation environnementale

L'Occupant doit s'assurer continuellement de sa conformité avec la législation environnementale). Il doit notamment, préalablement au démarrage de son activité, s'assurer de l'adéquation des installations qu'il occupe et des procédés qu'il utilise.

L'Occupant s'oblige à transmettre à l'APN, copie des dossiers de déclaration, d'enregistrement ou d'autorisation qu'il établit et des autorisations qui lui sont accordées, pour les activités projetées sur le site objet de la présente convention. Il transmet à minima chaque année les résultats des actions et contrôles en matière d'environnement réalisés en respect des prescriptions réglementaires.

Partie I.3 - Dispositions financières et comptables

Article I.3.1 - Montant de la redevance

La présente autorisation est consentie et acceptée moyennant une redevance calculée de la façon suivante :

Type de bien Surface (m²)

- Redevance (HTG HT/m²/an)
- Total (HTG HT/an)

- Bureau
- Total général

La redevance annuelle globale s'élève à (.....) *Hors Taxes par an (HTG HT/an)*

1.3.1.2 Révision de la redevance

La redevance mentionnée à l'Article 1.3.1 - Redevance sera révisable tous les ans, au 1^{er} janvier, selon la variation de l'Indice (*Insérer ici l'indice.*).

1.3.1.3 Exigibilité

L'Occupant s'oblige à verser par avance à l'APN la redevance mentionnée à l'Article 1.3.1 - Redevance, selon les modalités suivantes : à période semestrielle.

Le paiement de la redevance mentionnée à l'Article 1.3.1 - Redevance se fera à 30 jours fin de mois à compter de la date de la facture.

1.3.1.4 Pénalités de retard

En cas de retard dans le paiement de la redevance mentionnée à l'Article 1.3.1 - Redevance, il sera fait application des pénalités au taux d'intérêt annuel de la domanialité.

Le paiement de pénalités et d'intérêts ne préjudicie en rien aux droits que l'APN tient des dispositions de l'Article II.2.6 - Cessation de l'autorisation avant expiration de la durée normale de validité ci-après.

Les factures sont adressées à : (*Insérer nom et adresse*)

L'APN devra être informée dans les plus brefs délais de toute modification de cette adresse.

Article 1.3.2 - Dépôt de garantie

Néant

Article 1.3.3 - Cautiion

Néant.

Commented [M33]: L'APN en tant que bailleur est en droit de demander la fourniture d'une caution ou garantie bancaire

Partie 1.4 - Dispositions administratives

Article 1.4.1 - Liste des pièces à transmettre à l'APN

L'Occupant s'engage à transmettre à l'APN les documents suivants, aux fréquences indiquées :

- i. Copie du formulaire d'immatriculation de l'entreprise de moins de trois (3) mois (au jour de l'entrée dans les lieux et à chaque changement éventuel).

- ii. Copie, le cas échéant, des pouvoirs de signature de la demande et de la convention.
- iii. Les attestations d'assurance spécifiques couvrant la présente occupation (au jour de l'entrée dans les lieux puis annuellement), reprenant clairement la dénomination du site, pour la garantie : » des risques « dommages aux biens mis à disposition », » du risque « responsabilité civile », » du risque « atteinte à l'environnement ».
- iv. Copie, le cas échéant, des autorisations délivrées au titre de la réglementation environnementale qui sont accordées à l'Occupant à son nom (au jour de l'obtention desdites autorisations puis à chaque nouvelle modification), pour le site objet de la présente convention.
- v. Copie des dossiers de demande de permis de construire déposés (à chaque instruction de dossier).
- vi. Copie des dossiers de demande de permis d'aménager déposés (à chaque instruction de dossier).
- vii. Copie des dossiers de déclaration préalable de travaux (à chaque instruction de dossier).
- viii. Copie des dossiers de demande de permis de démolir, le cas échéant (à chaque instruction de dossier).
- ix. Copie, le cas échéant, de la réponse de l'administration quant aux dossiers de permis de construire, de demande de permis d'aménager, de déclaration préalable de travaux et de permis de démolir (à chaque instruction de dossier).
- x. Copie du ou des contrat(s) d'abonnement en énergie (annuellement).
- xi. Copie de l'attestation de raccordement au réseau d'adduction en eau potable (au jour de l'entrée dans les lieux).
- xii. Copie de l'attestation de raccordement au réseau d'eaux usées (au jour de l'entrée dans les lieux).
- xiii. Copie de l'attestation de contrôle des équipements de sécurité incendie (annuellement).
- xiv. Copie de l'attestation de contrôle du réseau électrique (annuellement).
- xv. Copie des attestations de contrôles réglementaires obligatoires (annuellement).
- xvi. Copie des relevés d'intervention de visites d'entretien périodique, notamment pour ce qui concerne les toitures, chéneaux, etc. et de réparations des structures du bâtiment (annuellement, pour chaque intervention réalisée dans l'année écoulée).

Article I.4.2 Modalités de remise des pièces et documents à fournir dans le cadre de l'Article I.4.1 - Liste des pièces à transmettre à l'APN

Les pièces et documents devront être remis à l'APN, contre récépissé, aux fréquences ci-avant indiquées.

Une pénalité journalière d'un montant de (insérer le montant des pénalités journalières...) pourra être appliquée pour non production de documentation dans les délais.

Titre II - CONDITIONS GENERALES

Partie II.1 - Destination de l'occupation

Article II.1.1 Activité de l'Occupant

L'autorisation est consentie à titre personnel pour l'activité professionnelle mentionnée à l'Article I.1.4 - Désignation de l'activité de l'Occupant.

L'APN conservera le droit de s'opposer à l'exercice d'une activité autre que celle normalement prévue, en particulier, en cas de nuisances pour l'environnement ou dans le cas où l'activité nouvelle n'aurait plus un rattachement suffisant avec l'activité portuaire ou les activités utiles à la vie et au développement des industries existant dans l'enceinte portuaire.

En aucun cas, l'activité de l'Occupant ne pourra porter préjudice à l'organisation générale de la zone portuaire.

Article II.1.2 Modification de la nature de l'occupation par l'APN

L'APN pourra toujours, pour des motifs d'intérêt général, modifier la nature de l'occupation sans que l'Occupant ne puisse s'y opposer.

En vertu des mêmes modalités et dans le cadre de la cohérence des activités exercées sur le Domaine portuaire au regard de la sécurité des personnes et de l'environnement, l'APN pourra modifier la situation géographique de la présente convention, aux fins de regroupement par type d'activité ou autre motif d'intérêt général. Cette modification ne donnera pas lieu à indemnisation.

Article II.1.3 Changement de statut de l'Occupant

L'Occupant, a l'obligation de porter à la connaissance de l'APN toute modification de sa forme, de son objet ou de la répartition de son capital social dans les quinze (15) jours suivant l'enregistrement de ladite modification au registre du commerce.

Toute cession totale ou partielle et tout apport en société seront portés, à la connaissance par notification écrite de l'APN.

Tout changement d'occupant résultant en particulier de la cession totale ou partielle d'actif, ou tout apport en société, sans changement de l'activité définie à l'Article I.1.4 - Désignation de l'activité de l'Occupant, doit être soumis à l'approbation expresse de l'APN.

Le cessionnaire ou l'organisme bénéficiaire de l'apport devra s'engager par écrit directement envers l'APN à l'exécution de toutes les obligations de la présente convention.

Partie II.2 - Vie du contrat

Article II.2.1 Election de domicile

Pour l'exécution de la présente convention, les parties font élection de domicile en leurs sièges respectifs mentionnés ci-avant, à défaut au dernier domicile connu, à défaut en mairie de la commune du dernier domicile connu.

Article II.2.2 Occupation

II.2.2.1 Occupation par le GPMLR

L'APN déclare que le site, objet de la présente convention, est libre de toute location, occupation ou réquisition.

II.2.2.2 Occupation par l'organisme bénéficiaire de la convention

L'Occupant est tenu d'occuper et d'utiliser sans discontinuité les biens mis à sa disposition.

Article II.2.3 - Caractère personnel de la convention La présente convention est consentie pour un usage exclusif de l'Occupant.

Les parties sont d'accord pour constater que l'activité de l'Occupant présente un caractère exclusivement privé.

Dès lors, l'autorisation d'occuper le domaine public maritime du GPMLR est strictement personnelle. Il incombe, à ce titre, à l'organisme bénéficiaire de la présente convention d'occuper lui-même les lieux.

Le fait que cette activité s'exerce dans le cadre de la présente convention sur le domaine portuaire ne saurait en aucun cas avoir pour effet de la transformer en service public.

Article II.2.4 Cession à un tiers Conformément à l'Article II.2.3 - Caractère personnel de la présente convention.

L'occupation privative du domaine public maritime de l'APN étant rigoureusement personnelle, la convention ne peut être cédée ou transmise à un tiers.

Toute cession ou apport à un tiers, à quelque titre et sous quelque modalité que ce soit (y compris en cas de décès), de tout ou partie des droits conférés par la présente convention, est en conséquence prohibé.

Article II.2.5 - Sous-occupation

Toute mise à disposition par l'Occupant au profit d'un tiers de tout ou partie des biens (Article I.1.5 - Description des biens mis à disposition de l'Occupant) et matériels (Article I.1.6 - Description des matériels mis à disposition de l'Occupant) objets de la présente convention, que ce soit à titre onéreux ou gratuit, est strictement prohibée.

En cas de mise à disposition par l'Occupant au profit d'un tiers de tout ou partie des biens (Article I.1.5 - Description des biens mis à disposition de l'Occupant) et matériels (Article I.1.6 - Description des matériels mis à disposition de l'Occupant) objets de la présente convention, que ce soit à titre onéreux ou gratuit, la présente convention est résiliée de plein droit, conformément à l'Article II.2.6 - Cessation de l'autorisation avant expiration de la durée normale de validité .

Article II.2.6 Cessation de l'autorisation avant expiration de la durée normale de validité

II.2.6.1 Résiliation par l'Occupant

L'Occupant pourra résilier la présente convention moyennant un préavis de trois (3) mois, notifié à l'APN par lettre recommandée avec avis de réception.

La résiliation ne donne droit à paiement d'aucune indemnité.

La redevance sera due jusqu'à la remise en état de l'immeuble objet de la présente convention.

II.2.6.2 Résiliation par l'APN

a. L'APN pourra résilier la présente convention moyennant un délai de préavis de trois (3) mois dans les cas suivants, après une mise en demeure notifiée par l'APN restée infructueuse pendant ledit délai :

- disparition de l'activité qui avait justifié l'autorisation d'implantation en zone portuaire ;
- suppression définitive des autorisations exigées par la réglementation en vigueur pour l'exercice de l'activité professionnelle, mentionnée à l'Article I.1.4 - Désignation de l'activité de l'Occupant, et visée à l'Article II.1.1 - Activité de l'occupant, qui a justifié la présente convention ;
- condamnation pénale mettant l'Occupant dans l'impossibilité de poursuivre l'exploitation ;
- cessation de l'exploitation consécutive à une procédure de redressement judiciaire ou de liquidation de biens, ouverte à l'encontre de l'Occupant, ainsi que la mise sous séquestre. L'Occupant s'oblige à informer l'APN de toute procédure collective dont il pourrait faire l'objet ;
- non-respect, pour un motif quelconque, de l'une des clauses de la présente convention ;
- reconversion du site pour des activités d'une autre nature.

b. Faute par l'Occupant de payer les redevances échues, la présente convention pourra être résiliée, par l'APN, un (1) mois après une mise en demeure notifiée par l'APN et restée sans effet.

II.2.6.3 Résiliation pour cause d'intérêt général

Nonobstant la durée prévue à l'Article I.1.7 - Durée et entrée en vigueur de la convention, la présente convention peut toujours être résiliée si l'intérêt général l'exige, par décision du Conseil d'Administration de l'APN.

Commented [M34]: A vérifier

II.2.6.4 Indemnisation de l'Occupant

Dans tous les cas de résiliation visés au II.2.6.1 Résiliation par l'Occupant et au II.2.6.2 Résiliation par l'APN : aucune indemnité ne sera due par l'APN.

En cas de résiliation consécutive à l'inexécution des clauses et conditions de la présente autorisation par l'Occupant, les redevances payées d'avance par l'Occupant resteront acquises à l'APN sans préjudice du droit pour ce dernier de poursuivre le paiement de toutes sommes pouvant lui être dues.

Dans le cas visé au paragraphe

L'indemnité sera calculée conformément aux modalités suivantes (insérer **mode de calcul**), sur la base des investissements chiffrés expressément proposés par l'Occupant, autorisés par l'APN et inscrits dans la présente autorisation, à l'exclusion de toutes indemnités liées notamment à

tout autre investissement qui ne serait pas inscrit dans la présente autorisation, au chiffre d'affaires, au bénéfice ou à l'exploitation de l'entreprise en général.

Article II.2.7 Fin d'occupation

L'Occupant sera tenu d'évacuer les lieux à la date d'expiration ou de résiliation de la présente convention, telle que définie à l'Article I.1.7 - Durée et entrée en vigueur de la convention ou à l'Article II.2.6 - Cessation de l'autorisation avant expiration de la durée normale de validité ci-avant.

Par conséquent, il devra prendre toutes les dispositions nécessaires pour respecter la date de fin d'occupation effective, sous peine de verser au GPMLR une indemnité calculée sur la base de la redevance mensuelle majorée de 50%.

Partie II.3 - Obligations administratives, législatives et réglementaires

Article II.3.1 Obligations de l'Occupant

II.3.1.1 Obligation d'information

L'Occupant a l'obligation d'informer, sans délai, l'APN de tout fait (même s'il n'en résulte aucun dégât apparent), dommage ou détérioration, de nature à préjudicier au domaine public maritime mis à sa disposition.

II.3.1.2 Respect des lois et règlements

L'Occupant a l'obligation de se conformer aux lois et règlements en vigueur ou à intervenir, notamment à ceux régissant son activité, ainsi qu'aux prescriptions des différentes polices relevant de la compétence de l'Etat (notamment celles relatives à l'hygiène, à la sécurité du travail, à l'environnement, à l'urbanisme, etc.) ainsi qu'à celles prévues aux textes en vigueur.

La défaillance de l'Occupant ne saurait en aucun cas engager la responsabilité de l'APN.

D'une manière générale, l'Occupant déclare avoir connaissance des lois et règlements applicables au Domaine portuaire (Règlement d'Exploitation, respect des règles de sûreté et de sécurité, etc.), qui doivent être strictement respectés par lui.

La présente convention ne vaut pas, par ailleurs, autorisation au titre des différentes polices susvisées. En cas de travaux, la présente convention ne vaut pas permis de construire et ne dispense pas l'Occupant de la déclaration exigée en cas de travaux exemptés du permis de construire.

L'Occupant doit en outre disposer en permanence, de toutes les autorisations requises pour les activités exercées, de sorte que la responsabilité de l'APN ne puisse jamais être mise en cause. L'APN ne pourra en aucune façon être mis en cause par l'Occupant au cas où les autorisations administratives sollicitées par lui et ne dépendant pas de l'APN ne lui seraient pas accordées et notamment celles relatives à la réglementation liée aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

L'Occupant effectue à sa charge exclusive, à ses risques et périls, tous travaux ou installations qui en découleraient.

II.3.1.3 respect Règles de sécurité et d'hygiène, respect de l'environnement

L'Occupant s'engage à exercer son activité en prenant toute garantie nécessaire au respect de la législation en matière d'hygiène, de sécurité et d'environnement.

a) **Hygiène et sécurité au travail** : L'accès au matériel de sécurité incendie doit être permanent.

L'accès aux issues de secours doit être libre de tout encombrement, et ce, de façon permanente.

b) **Environnement** : L'Occupant est le seul responsable des déchets résultants de ses activités et prévient de tout risque de pollution. Il doit notamment procéder à la collecte, au stockage, à l'enlèvement et au traitement de l'ensemble de ses déchets conformément à la législation et réglementation applicables.

De manière générale, l'Occupant doit prendre toutes les mesures pour protéger le milieu contre toute pollution par déversement, écoulement, rejet, dépôt directs ou indirects de toute nature. Dans ce but, il met en œuvre les meilleures techniques disponibles et recherche l'amélioration continue.

Article II.3.2 Déclarations de l'APN

II.3.2.1 Risques naturels

L'APN déclare que l'immeuble, objet de la présente, est potentiellement situé dans une zone couverte par un plan prescrit ou approuvé de prévention des risques naturels prévisibles, et que dans ce cas, les dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'Environnement sont applicables (cf. Liste des annexes).

Commented [M35]: L'APN devra s'assurer qu'un plan de prévention des risques de catastrophes naturelles soit mis en place.

II.3.2.2 Sinistres

L'APN déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble objet des présentes n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques.

Article II.3.3 Assurances – Responsabilité

L'Occupant demeurera directement responsable de tous dégâts pouvant survenir aux biens mis à disposition, que ce soit de son fait ou du fait d'un tiers intervenant pour son compte.

Faute de réparation par l'Occupant, toutes les avaries causées de son fait ou du fait d'un tiers intervenant pour son compte pourront être réparées par l'APN après constatation contradictoire, aux frais de l'Occupant et sans qu'il soit nécessaire d'attendre la fin de l'occupation, à charge par l'Occupant de se retourner, s'il y a lieu, contre les tiers responsables.

L'Occupant et ses assureurs renoncent, en cas de sinistre, à tout recours qu'ils seraient fondés à exercer contre l'APN et ses assureurs, sauf faute lourde de l'APN.

L'Occupant aura la charge des réparations des dégâts causés par lui-même ou ses entrepreneurs aux ouvrages de voirie, aux réseaux divers et d'aménagement général exécutés par l'APN

L'Occupant demeurera directement responsable des accidents de toute nature qui surviendraient à ses employés et ouvriers ou à tous autres du fait de l'utilisation du bien mis à disposition. Il garantira et assurera l'APN contre toutes les conséquences des actions, plaintes ou réclamations qui pourraient être élevées contre celui-ci en raison de ces accidents ou de leurs suites.

L'Occupant sera tenu de souscrire une police d'assurance couvrant les risques locatifs du site mis à disposition. L'Occupant souscrira également une police d'assurance couvrant les risques de « atteinte à l'environnement ». L'Occupant souscrira également une police garantissant les risques de responsabilité civile. L'Occupant sera tenu de fournir annuellement les attestations afférentes aux polices d'assurance souscrites à l'APN (Article I.4.1 - Liste des pièces à transmettre à l'APN).

L'APN souscrit une garantie multirisque dommages couvrant ses installations bâties à titre de propriétaire.

Article II.3.4 Fiscalité : impôts et taxes

L'Occupant s'acquittera, pendant toute la durée d'occupation définie à l'Article I.1.7 - Durée et entrée en vigueur de la convention de tous les impôts, droits et taxes de toutes natures, auxquels sont actuellement ou pourraient éventuellement être assujettis le ou les immeuble(s), aménagement(s) et installation(s), quelles qu'en soient l'importance et la nature, qui seraient exploités dans le cadre de la présente convention.

L'Occupant fera en outre, s'il y a lieu et sous sa responsabilité, la déclaration de constructions nouvelles ou de changement de consistance ou d'affectation prévue par la législation fiscale.

Article II.3.5 Contestations – Litiges

Toutes les contestations qui pourront s'élever entre les parties au sujet de l'application ou de l'interprétation de la présente convention feront l'objet au préalable d'une tentative d'accord amiable.

Partie II.4 - Etat des lieux

Article II.4.1 Droit de visite de l'APN

L'APN se réserve le droit de visite du bien objet de la présente convention. Ses agents pourront pénétrer sur le site en temps que de besoin (sûreté, entretien d'ouvrages, visite annuelle, etc.).

Article II.4.2 Entrée dans les lieux

Un procès-verbal constatant l'état des lieux est établi contradictoirement entre l'APN et l'Occupant au moment de la signature de la présente convention.

Ce procès-verbal constatant l'état des lieux sera annexé à la présente.

L'Occupant prend les lieux dans l'état où ils se trouvent lors de son entrée en jouissance et ne sera admis à réclamer aucune indemnité pour quelque cause que ce soit, ni aucun travail

d'amélioration du fait de l'état du bien mis à disposition, et ce, durant toute la durée de la présente convention.

Article II.4.3 Sortie des lieux

II.4.3.1 Remise en état des biens et matériels mis à disposition

A l'expiration de la présente convention prévue à l'Article I.1.7 - Durée et entrée en vigueur de la convention ou lors de sa résiliation prévue à l'Article II.2.6 - Cessation de l'autorisation avant expiration de la durée normale de validité, les immeubles, objets de la présente convention, devront être remis en état par l'Occupant sans indemnité de la part de l'APN.

Dans le cas où l'Occupant n'obtempérerait pas à la réquisition de l'APN, il serait procédé, par les soins de l'APN et aux frais de l'Occupant, à la remise en état des lieux.

A la demande de l'Occupant, l'APN pourra accepter l'abandon pur et simple des travaux d'aménagements, installations ou améliorations diverses réalisés par l'Occupant.

II.4.3.2 Etat des lieux de sortie

Un procès-verbal constatant l'état des lieux de sortie est établi contradictoirement entre le l'APN et l'Occupant en fin d'occupation prévue à l'Article I.1.7 -Durée et entrée en vigueur de la convention ou en cas de cessation anticipée de la présente convention prévue à l'Article II.2.6 - Cessation de l'autorisation avant expiration de la durée normale de validité.

Ce procès-verbal constatant l'état des lieux sera annexé à la présente.

Dans tous les cas, les redevances prévues à l'Article I.3.1 - Redevance ci-avant seront dues jusqu'à la date de la remise complète en état des immeubles occupés.

Article II.4.4 Etat des sols et sous-sols

L'Occupant déclare parfaitement connaître l'état du sol visible.

L'APN n'apporte pas de garantie quant aux caractéristiques techniques du sous-sol à l'Occupant. L'APN transmettra toutefois sur demande de l'Occupant tout document en sa possession sans garantie quant à leur fiabilité. Avant toute intervention ou travaux qui le nécessiteraient, l'Occupant s'engage à faire réaliser, à sa charge exclusive, les études et analyses nécessaires à la bonne connaissance de l'état du sol et du sous-sol.

Partie II.5 - Projets et travaux

Article II.5.1 Approbation préalable des projets

L'Occupant s'engage à soumettre à l'agrément de l'APN tous projets de constructions et d'exécution ou d'aménagement des lieux mis à disposition, ainsi que le positionnement des ouvrages et des bâtiments envisagés.

Dans tous les cas où il aura à intervenir, l'APN fera connaître, sauf impossibilité manifeste, sa réponse dans un délai d'un mois à compter de la date où il aura été saisi.

Tout nouvel ouvrage postérieur à la présente fera l'objet d'un avenant.

Tous renseignements fournis par l'Occupant sont d'un ordre strictement confidentiel et ne sauraient être divulgués par l'APN, sans l'autorisation expresse de l'Occupant.

L'Occupant sera tenu de déposer, avant toute construction, une demande permis de construire ou d'autorisation de travaux, qu'il soumettra préalablement à l'APN pour acceptation. Il joindra en même temps à l'APN, le devis estimatif correspondant.

De même, les plans généraux des installations ainsi que tous les projets d'aménagement du terrain devront être présentés préalablement à l'APN pour visa.

Les constructions et aménagements devront être édifiés conformément aux dispositions réglementaires et s'adapter à une éventuelle charte d'aménagements y compris paysagers. Ces travaux ne doivent pas sauf accord express de l'APN, modifier ou dégrader les éventuelles installations immobilières existantes.

Tout modificatif ou additif au projet initial devra être porté au préalable à la connaissance de l'APN, accompagné du devis estimatif correspondant.

Article II.5.2 Calendrier d'exécution

L'Occupant sera tenu, pour tous projets de constructions et d'exécution ou d'aménagement des lieux mis à disposition, de fournir un calendrier d'exécution prévisionnel à l'APN.

Article II.5.3 Violation

Les ouvrages édifiés en violation des prescriptions de la présente convention devront être démolis aux frais, risques et périls de l'Occupant, après mise en demeure notifiée par l'APN à l'Occupant par lettre recommandée avec avis de réception.

A défaut de démolition par l'Occupant des ouvrages édifiés en violation des prescriptions de la présente convention, l'APN pourra résilier en partie ou en totalité la présente convention sans aucune indemnité selon les modalités définies à l'Article II 2.6 - Cessation de l'autorisation avant expiration de la durée normale de validité.

Article II.5.4 Stockage des matériaux et équipements nécessaires aux chantiers

Pendant la durée de réalisation des aménagements de l'Occupant, dûment autorisés par l'APN, les matériaux nécessaires à cette réalisation ne pourront, en aucun cas, être déposés en dehors des limites du terrain mis à sa disposition.

Article II.5.5 Documents exigés à la réception des travaux

A la réception des travaux, l'Occupant sera tenu de justifier le montant réel des travaux effectués ainsi que le tableau d'amortissement sous la forme soit d'un état certifié conforme par les Commissaires aux Comptes de la Société, soit d'un document certifié par un expert-comptable agréé.

Dès que les travaux seront terminés, l'Occupant devra présenter le certificat de conformité ainsi qu'un exemplaire du dossier des ouvrages exécutés.