CAHIER DES CONDITIONS GENERALES DES CONVENTIONS D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC CONCEDE A CNR

Edition 2024.

1. DISPOSITIONS GENERALES. 4
1.1. Définitions 4
1.2. Compétence de CNR 4
1.3. Contradiction entre les dispositions du présent document et celles de la COTDC 4
1.4. Caractère personnel de la COTDC 4
1.5. Précarité de la COTDC. 5
2. LIEUX MIS A DISPOSITION 5
2.1. Etat des Lieux mis à disposition 5
2.2. Audit technique par CNR des Lieux mis à disposition 5
2.3. Clôture 6
2.4. Voies d'accès, voies de circulation réseaux et leurs accessoires 6
2.5. Signalisation 6
2.6. Stationnement, stockage, dépôt 7
2.7. Droit de visite 7
2.8. Pompages ou rejets d'eaux 7
2.9. Etat des risques et pollutions 7
2.10. Risques liés à l'exploitation des aménagements hydroélectriques 7
3. ACTIVITES DU BENEFICIAIRE 8
3.1. Compatibilité des activités du Bénéficiaire avec le domaine concédé 8
3.2. Activités autorisées par la COTDC 8
3.3. Utilisation ou exploitation pleine et normale 8
4. OUVRAGES APPARTENANT AU BENEFICIAIRE 8
4.1. Ouvrages prévus par la COTDC 8
4.2. Solidité des ouvrages du Bénéficiaire 9
4.3. Intégration visuelle des ouvrages du Bénéficiaire 9
5. ENTRETIEN DES LIEUX ET DES OUVRAGES DU BENEFICIAIRE 9
5.1. Entretien des Lieux, des ouvrages, constructions, installations, aménagements ou équipements 9
5.2. Entretien de la végétation 9
5.2.1. Dans le périmètre de la COTDC 9
5.2.2. Aux alentours extérieurs du périmètre de la COTDC 9
5.3. Entretien du plan d'eau 10
5.4. Charge financière et responsabilités de l'entretien 10

6. REDEVANCE D'OCCUPATION 10
6.1. Principe général 10
6.2. Intérêts en cas de retard de paiement 10
6.3. Révision 11
7. IMPOTS ET TAXES, ENREGISTREMENT ET PUBLICITE FONCIERE DE LA COTDC 11
8. PROJET DE TRAVAUX PAR LE BENEFICIAIRE 11
8.1. Nécessité d'obtention d'un accord préalable de CNR 11
8.2. Visa concessionnaire 12
8.3. Dossier de demande de modification d'ouvrage pour travaux de tiers 12
8.4. Nécessité d'un avenant ou d'une nouvelle COTDC 12
8.5. Charge financière et responsabilités des travaux 12
8.6. Fin des travaux 13
9. RESPONSABILITE DOMMAGES 13
10. ASSURANCES 13
10.1. Obligations d'assurances 13
10.2. Assurance responsabilité civile 13
10.3. Assurances dommages du Bénéficiaire 13
10.4. Attestations d'assurances à fournir par le Bénéficiaire 14
11. NOUVELLES OCCUPATIONS OU AFFECTATIONS SUR LES LIEUX 14
12. CESSION PAR LE BENEFICIAIRE DES DROITS ISSUS DE LA COTDC 14
13. RESILIATION DE LA COTDC 15
13.1. Résiliation de la COTDC par l'Etat ou par CNR 15
13.1.1. Pour manquement du Bénéficiaire 15
13.1.2. Pour motif d'intérêt général 15
13.2. Résiliation de la COTDC par le Bénéficiaire 15
14. REMISE EN ETAT DES LIEUX EN FIN DE COTDC 15
14.1. Principe général 15
14.2. Maintien des ouvrages appartenant au Bénéficiaire 15
14.3. Dépollution 16
14.4. Responsabilité et charge de la remise en état des Lieux 16
14.5. Etat des Lieux de sortie 16
14.6. Absence de remise en état ou remise en état non-conforme 16
15. ATTRIBUTION DE JURIDICTION 16

Préambule

L'Etat a confié à la Compagnie Nationale du Rhône (CNR), via un contrat de concession, l'aménagement et l'exploitation du fleuve Rhône dans un triple but : production d'hydroélectricité, amélioration et développement de la navigation et appui à l'irrigation et aux autres usages agricoles.
Dans le cadre de cette concession CNR est gestionnaire du foncier et des biens inclus dans le périmètre de celle-ci.

Le présent document a pour objet de fixer les conditions générales d'occupation auxquelles sont soumises les conventions d'occupation temporaire du domaine concédé délivrées en application de l'article 4-1 de la loi n°80-3 du 4 janvier 1980 relative à la Compagnie Nationale du Rhône, modifié par la loi numéro 2022-271 du 28 février 2022, et en application de l'article 49 du cahier des charges général de la concession confiée à CNR annexé à cette dernière loi.

1. DISPOSITIONS GENERALES.

1.1. Définitions

Bénéficiaire : Désigne la personne à laquelle est attribuée une convention d'occupation temporaire du domaine public concédé à CNR.
Convention d'occupation temporaire du domaine concédé (COTDC) : Désigne le titre d'occupation du domaine public concédé à CNR.
Domaine public concédé à CNR : Terrains, ouvrages, constructions, installations, aménagements, équipements et en général tous les biens inclus dans le périmètre de la concession confiée par l'Etat à CNR.
Exploitant : Personne à qui le Bénéficiaire consent, après accord de CNR, le droit d'occuper la totalité ou une partie des Lieux.
Lieux : Ensemble des biens mis à la disposition du Bénéficiaire par l'Etat ou par CNR, qu'il s'agisse notamment de terrains, de plans d'eau, d'ouvrages, de constructions, d'installations, d'aménagements ou d'équipements, etc, sans que cette liste soit exhaustive.

1.2. Compétence de CNR

Durant le contrat de concession conclu entre l'Etat et CNR, cette dernière est chargée – en sa qualité de concessionnaire - de l'instruction, de la rédaction et du processus de conclusion des COTDC, ainsi que du contrôle de leur bonne exécution, ceci en lien avec les services de l'Etat.
A la fin du contrat de concession confié à CNR, pour quelque cause que ce soit, l'Etat – ou le nouveau concessionnaire choisi par ce dernier – se substituera à CNR pour l'accomplissement desdites missions.

1.3. Contradiction entre les dispositions du présent document et celles de la COTDC

Sauf dérogation explicite prévue par une clause de la COTDC, la COTDC est soumise aux dispositions du présent document.

1.4. Caractère personnel de la COTDC

La COTDC est accordée à titre strictement personnel. Dès lors, le Bénéficiaire est tenu d'occuper lui-même et d'utiliser directement, en son nom et durant toute la COTDC, les Lieux mis à sa disposition.
Toutefois, si le Bénéficiaire souhaite faire occuper tout ou partie des Lieux par un Exploitant, le Bénéficiaire doit obtenir l'accord préalable et écrit de CNR.
En cas d'accord, préalablement à toute entrée dans les lieux par l'Exploitant, un avenant à la COTDC est conclu avec le Bénéficiaire et l'Exploitant.

Le Bénéficiaire reste responsable de l'accomplissement de toutes les obligations fixées par la COTDC.
Toutefois, dans la mesure où le Bénéficiaire et l'Exploitant sont solidairement responsables de l'ensemble des obligations résultant de la COTDC, CNR pourra également s'adresser à l'Exploitant.

Le Bénéficiaire informe CNR par écrit de tout changement de son identification figurant dans la COTDC, notamment, si celui-ci est une société, de tout changement de raison sociale.

1.5. Précarité de la COTDC.

La COTDC est accordée à titre précaire et révocable, ceci en conformité avec les règles relatives à l'occupation du domaine public.
Le Bénéficiaire est notamment informé que le statut des baux commerciaux n'est pas applicable à la COTDC.

2. LIEUX MIS A DISPOSITION

2.1. Etat des Lieux mis à disposition

Les Lieux sont mis à la disposition du Bénéficiaire dans leur état actuel que ce dernier déclare parfaitement connaître pour les avoir visités préalablement à la conclusion de la COTDC et tel qu'il ressort de l'état des Lieux d'entrée.
Le Bénéficiaire ne peut formuler aucune réclamation au sujet de la consistance ou de la nature des Lieux.
Le Bénéficiaire accepte toutes les servitudes et sujétions concernant les Lieux mis à sa disposition.
Le Bénéficiaire s'engage à prévenir CNR de tous dommages ou dégradations qui surviendraient aux Lieux occupés dès leur constatation. Tout manquement à cet engagement entrainera la réparation des préjudices de tous ordres engendrés par sa négligence ou son silence.
L'Etat et CNR ne sont pas tenus à la garantie des vices cachés non-connus d'eux et pouvant affecter les Lieux.

2.2. Audit technique par CNR des Lieux mis à disposition

Durant la COTDC, le Bénéficiaire et son Exploitant permettent à CNR de réaliser tout audit technique du terrain et des éventuels ouvrages, constructions, installations, aménagements ou équipements mis à la disposition via la COTDC, ceci après notification préalable écrite de CNR, notamment par courriel, au minimum quinze jours calendaires avant la date de début des opérations d'audit.
Ces audits techniques sont effectués tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, notamment au moyen de caméras haute-définition fixes ou embarquées sur un drone.
Le Bénéficiaire et son Exploitant font le nécessaire, afin d'empêcher l'acquisition pendant l'audit de toutes données à caractère personnel telles que des photos, des documents écrits, des écrans d'ordinateurs, des plaques d'immatriculation de véhicules, etc. Le Bénéficiaire et son Exploitant font leur affaire personnelle, à leurs frais exclusifs, des techniques à utiliser à cet effet (occultation physique, extinction d'écrans, etc). Ceux-ci prévoient l'absence de toute personne lors de l'acquisition des images par ces caméras afin qu'aucun visage ne soit filmé ou photographié.
Il est ici précisé que le présent article n'a aucunement pour effet de remettre en cause l'éventuelle clause de la COTDC stipulant que le Bénéficiaire supportera seul l'intégralité des obligations, responsabilités, charges et coûts relatifs aux ouvrages constructions, installations, aménagements ou équipements ne lui appartenant pas mis à sa disposition via la COTDC.

2.3. Clôture

CNR peut exiger du Bénéficiaire la réalisation d'une clôture en limite des Lieux mis à la disposition de ce dernier.

La réalisation, l'entretien et le renouvellement de l'intégralité de cette clôture a lieu aux frais et sous la responsabilité exclusive du Bénéficiaire.

2.4. Voies d'accès, voies de circulation réseaux et leurs accessoires

Les voies d'accès et les voies de circulation visées par le présent article sont entendues comme toutes voies d'accès ou de circulation quelles qu'elles soient (notamment les voies d'accès routières, ferroviaires, piétonnes, sans que cette liste soit exhaustive) en ce compris tous leurs accessoires (notamment les trottoirs, barrières, signalisation, aiguillage ferroviaire, etc, sans que cette liste soit exhaustive).

Les réseaux visés par le présent article sont entendus comme tous réseaux, en service ou hors service, quels qu'ils soient (notamment réseaux d'eau potable, d'énergie, de communications électroniques, sans que cette liste soit exhaustive) en ce compris tous leurs accessoires (notamment les vannes, tampons, supports, chambres, sans que cette liste soit exhaustive).

Si les voies d'accès, les voies de circulation, les réseaux et leurs accessoires nécessaires à l'activité du Bénéficiaire n'existent pas, ou s'avèrent insuffisants au regard de ses besoins, les travaux nécessaires à leur réalisation ou à leur modification sont effectués par le Bénéficiaire, après accord préalable de CNR, ceci sous sa seule responsabilité et à sa charge exclusive.

La maintenance, l'entretien et le renouvellement des voies d'accès, des voies de circulation, des réseaux et de leurs accessoires appartenant au Bénéficiaire durant sa COTDC, ainsi que des voies d'accès ou de circulation et leurs accessoires situés dans le périmètre de sa COTDC, sont assurés sous la seule responsabilité de ce dernier, ceci à ses frais exclusifs.

Si l'accès aux Lieux mis à disposition du Bénéficiaire s'effectue via une voirie commune, le Bénéficiaire fait, à ses frais exclusifs, le nécessaire afin d'éviter le dépôt sur cette voirie de matériaux issus de son activité pouvant endommager cette dernière du fait de la circulation de véhicules sur ces matériaux.

Il peut notamment s'agir de la mise en place d'un pédiluve sur les Lieux mis à disposition du Bénéficiaire, ou de l'organisation d'un balayage de cette voirie.

En cas de non-respect de cet engagement, le Bénéficiaire rembourse à CNR le coût des travaux de remise en état de cette voirie rendus nécessaires du fait du dépôt sur celle-ci de matériaux issus de son activité.

2.5. Signalisation

Le Bénéficiaire réalise à ses seuls frais la mise en place de toute signalisation fluviale ou autre nécessaire à son activité, ceci dans le respect des prescriptions de CNR et des autorités compétentes.

Il assure également l'entretien et le renouvellement de cette signalisation à ses seuls frais et sous sa responsabilité exclusive. Cette signalisation doit rester visible et accessible en permanence.

Le Bénéficiaire assume seul les responsabilités et les coûts relatifs aux opérations ou mesures à prendre en matière de gestion de toute circulation ou de tout trafic (motorisé ou non, piéton, etc.) qui s'avéreraient nécessaires à son activité ou à ses projets (régulation, déviation, interruption, etc), dont ceux relatifs à la signalisation.

2.6. Stationnement, stockage, dépôt

Tout stationnement de véhicule et tout stockage ou dépôt pour les besoins de l'activité du Bénéficiaire est admis uniquement sur les Lieux mis à la disposition de ce dernier, ceci dans le respect des dispositions légales et règlementaires et des dispositions du présent document et de la COTDC.

A ce titre, le Bénéficiaire ne peut notamment pas utiliser des lieux gérés par CNR non inclus dans le périmètre de sa COTDC, notamment les voiries, afin de mettre en attente un ou plusieurs véhicules devant accéder aux Lieux mis à sa disposition.

Notamment, aucun stationnement de véhicule, stockage ou dépôt, clôture ou obstacle ne doit gêner ou empêcher l'utilisation des bords de la voie navigable, des chemins de service, des voiries communes ou des pistes d'exploitation par CNR et par les personnes autorisées.

De même, l'accès aux rampes de mise à l'eau présentes à proximité des Lieux mis à disposition doit être garantit en permanence.

2.7. Droit de visite

Le Bénéficiaire permet aux agents des services de l'Etat et de CNR d'accéder aux Lieux mis à sa disposition et aux ouvrages, constructions, installations, aménagements ou équipements situés dans le périmètre de la COTDC dont il bénéficie, ceci afin de permettre le contrôle de sa bonne exécution des obligations fixées par la COTDC.

2.8. Pompages ou rejets d'eaux

Tout pompage ou rejet d'eau doit respecter la règlementation en vigueur et doit préalablement être autorisé ou déclaré à l'Etat et faire l'objet d'une COTDC, en lien si besoin avec l'établissement public « Voies Navigables de France » (VNF).

CNR et/ou l'Etat ne sont pas responsables de la qualité ou de la nature des eaux prélevées par le Bénéficiaire et n'en sont pas garants.

Il revient au seul Bénéficiaire de s'assurer de la qualité et de la nature des eaux prélevées par lui.

CNR peut exiger du Bénéficiaire :

- de rejeter des eaux exemptes de matériaux solides (sable, gravier, etc.),
- et/ou l'enlèvement, aux frais de ce dernier, des matériaux et éléments de toute nature qui pourraient se déposer à l'exutoire de la canalisation de rejet utilisée par le Bénéficiaire.

2.9. Etat des risques et pollutions

Le Bénéficiaire reconnaît avoir pris connaissance de l'état des risques et pollutions annexé à la COTDC.

2.10. Risques liés à l'exploitation des aménagements hydroélectriques

Le Bénéficiaire est informé que le plan d'eau subit des variations de niveau lors d'opérations d'exploitation des ouvrages hydroélectriques ou lors d'évènements liés à celle-ci.

Il prend à cet égard toutes dispositions relatives à la sécurité des personnes et des biens.

Il ne peut pas bénéficier d'indemnité de la part de CNR ou de l'Etat s'il subit un préjudice du fait de ces variations et, de manière générale, de tous faits liés à l'exploitation des ouvrages hydroélectriques.

3. ACTIVITES DU BENEFICIAIRE

3.1. Compatibilité des activités du Bénéficiaire avec le domaine concédé

Les activités du Bénéficiaire, ainsi que les ouvrages, constructions, installations, aménagements ou équipements lui appartenant, ne doivent occasionner aucune gêne ou contrainte de quelque ordre que ce soit aux activités de CNR et au domaine concédé à CNR et ne doivent notamment pas compromettre la sûreté hydraulique.

3.2. Activités autorisées par la COTDC

Le Bénéficiaire utilise les Lieux mis à sa disposition uniquement pour l'exercice des activités autorisées par la COTDC.
Leur utilisation pour l'exercice d'autres activités doit recueillir l'accord préalable et écrit de CNR ou, le cas échéant de l'Etat, après demande écrite du Bénéficiaire.
En fonction de la nature et de l'importance des évolutions demandées, la conclusion préalable d'un avenant ou d'une nouvelle COTDC, après accord de l'Etat, peut être nécessaire, le cas-échéant après publicité et sélection préalables.

Le Bénéficiaire reconnait que la réalisation de toutes les démarches et que l'obtention de tous les accords administratifs ou autres nécessaires aux activités à exercer dans le cadre de la COTDC sont à sa seule charge et relèvent de sa responsabilité exclusive.

Dès qu'il en a connaissance, le Bénéficiaire informe CNR du classement de ses activités, ou des activités envisagées, au titre de la règlementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ou de leur soumission à la règlementation au titre de la loi sur l'eau.
Tout classement des activités du Bénéficiaire au titre de la règlementation ICPE ou toute soumission de celles-ci à la règlementation au titre de la loi sur l'eau qui ne serait pas identifié par la COTDC en cours donne lieu à la conclusion d'un avenant ou d'une nouvelle COTDC, ceci sous réserve du dépôt d'un dossier complet et recevable auprès des services de l'Etat compétents.

Tout passage ou accès par les employés du Bénéficiaire, ou par ceux des entreprises intervenant pour une prestation à réaliser pour le compte de ce dernier, sur le foncier géré par CNR, en dehors du périmètre de la COTDC conclue avec le Bénéficiaire, devra être préalablement autorisée par écrit par CNR.

3.3. Utilisation ou exploitation pleine et normale

Le Bénéficiaire exerce les activités autorisées par la COTDC dans le cadre d'une utilisation ou d'une exploitation pleine et normale.
Cette disposition vise notamment à éviter que la COTDC soit conclue par le Bénéficiaire en vue principalement de constituer une réserve foncière ou de bloquer l'installation d'un concurrent sur le secteur concerné.

4. OUVRAGES APPARTENANT AU BENEFICIAIRE

4.1. Ouvrages prévus par la COTDC

Le Bénéficiaire réalise les ouvrages, constructions, installations, aménagements ou équipements prévus par la COTDC.

Le Bénéficiaire reconnait que la réalisation de toutes les démarches et l'obtention de tous les accords nécessaires à la construction, à l'entretien ou au renouvellement des ouvrages, constructions, installations, aménagements ou équipements prévus par la COTDC sont à sa seule charge et relèvent de sa responsabilité exclusive.

4.2. Solidité des ouvrages du Bénéficiaire

Les ouvrages, constructions, installations, aménagements ou équipements appartenant au Bénéficiaire, susceptibles de supporter le passage de véhicules ou d'engins (notamment les canalisations, réseaux, ouvrages-cadres, ouvrages de franchissement, etc.), sont conçus, protégés et entretenus de telle sorte qu'ils puissent supporter le passage de véhicules et d'engins de chantier de toute charge.

4.3. Intégration visuelle des ouvrages du Bénéficiaire

Le Bénéficiaire réalise ses ouvrages, constructions, installations, aménagements ou équipements avec le souci d'une bonne intégration visuelle de ceux-ci dans le site et son environnement.
Il maintient également la bonne intégration visuelle des ouvrages, constructions, installations, aménagements ou équipements en place sur les Lieux lui appartenant.

5. ENTRETIEN DES LIEUX ET DES OUVRAGES DU BENEFICIAIRE

5.1. Entretien des Lieux, des ouvrages, constructions, installations, aménagements ou équipements

Le Bénéficiaire maintient en bon état d'entretien et de propreté les Lieux mis à sa disposition, ainsi que les ouvrages, constructions, installations, aménagements ou équipements lui appartenant.

5.2. Entretien de la végétation

Le Bénéficiaire n'utilise pas de produits phytosanitaires (biocide et herbicide) lors de ses opérations d'entretien de la végétation.

5.2.1. Dans le périmètre de la COTDC

Le Bénéficiaire maintient en bon état d'entretien la végétation située dans le périmètre de sa COTDC.
A ce titre, il procède notamment à la taille ou à la coupe :

- des arbres jugés dangereux situés dans le périmètre de sa COTDC,
- de la végétation et des arbres situés dans le périmètre de sa COTDC, dont les racines sont susceptibles d'endommager un ouvrage, notamment un ouvrage de réseau souterrain.

5.2.2. Aux alentours extérieurs du périmètre de la COTDC

Le Bénéficiaire procède, à sa charge et sous sa responsabilité, sous réserve d'obtenir toutes les autorisations nécessaires, à la taille ou à la coupe des arbres, de la végétation, des racines, branches et en général de toute ramification végétale situés aux alentours extérieurs du périmètre de sa COTDC, ceci lorsque :

- ces arbres sont jugés dangereux pour les personnes et les biens situés dans le périmètre de la COTDC conclue au profit du Bénéficiaire,
- ces arbres, cette végétation, ces racines, ces branches et en général ces ramifications végétales nuisent aux activités du Bénéficiaire dans le cadre de cette COTDC ou aux ouvrages situés dans le périmètre de cette COTDC.

Cette taille ou cette coupe est ainsi assurée par le Bénéficiaire uniquement sur le foncier dont CNR est concessionnaire ou propriétaire et sur lequel aucun titre d'occupation n'est en cours de validité ou sur lequel est en cours de validité uniquement un ou plusieurs titres d'occupation dont les ouvrages occupants principaux sont souterrains (canalisations, fourreaux, drains, etc.) et dont les éventuels ouvrages occupants situés en surface sont accessoires (chambres de visite ou de tirage, regards, etc.).
Sauf urgence impérieuse liée à la sécurité des personnes ou des biens, un accord préalable et écrit de CNR, quant aux modalités pratiques, est nécessaire avant toute taille ou coupe ci-dessus visées.
Le Bénéficiaire évacue les résidus issus de ces tailles et coupes hors du domaine concédé à CNR, dans le respect de la règlementation.

5.3. Entretien du plan d'eau

Le Bénéficiaire assure seul l'entretien du plan d'eau mis à sa disposition par la COTDC tel que délimité par le plan annexé à cette dernière. A cet effet, le Bénéficiaire sollicite seul toutes les autorisations nécessaires à cet entretien.
Le Bénéficiaire assure notamment seul l'entretien du chenal d'accès au chenal navigable principal.
Cet entretien comprend notamment les opérations de dragage de matériaux, de faucardage de la végétation (algues, roseaux, herbiers, etc.), d'enlèvement de corps flottants ou de désenvasement des ouvrages appartenant au Bénéficiaire ou mis à sa disposition par CNR (notamment des ouvrages de prélèvement ou de rejet d'eau).
Le Bénéficiaire reconnait et accepte que l'Etat ou CNR ne peuvent pas être tenus responsables d'éventuels dépôts de matériaux, de vase, ou de pousse de végétation ou d'algues qui viendraient à impacter ses activités, ses ouvrages, constructions, installations, aménagements ou équipements.
En conséquence, le Bénéficiaire renonce à mettre en cause la responsabilité de l'Etat ou CNR à ce sujet.
Le Bénéficiaire ne peut pas exiger de l'Etat ou de CNR l'enlèvement et la destruction d'épaves (notamment d'embarcations, de voitures, etc.) situées dans le périmètre des Lieux mis à sa disposition.

5.4. Charge financière et responsabilités de l'entretien

Les différents entretiens à réaliser par le Bénéficiaire ont lieu sous sa seule responsabilité et à ses frais exclusifs.

6. REDEVANCE D'OCCUPATION

6.1. Principe général

Pendant toute la durée de la COTDC le Bénéficiaire s'acquitte de la redevance d'occupation, ceci y-compris en l'absence d'utilisation ou d'exploitation des Lieux.

6.2. Intérêts en cas de retard de paiement

En cas de retard dans le paiement de la redevance d'occupation, les sommes dues sont majorées d'intérêts moratoires à un taux égal à trois fois le taux légal.
Ces intérêts sont applicables de plein droit, quelle que soit la durée du retard, sans préjudice de la faculté de résiliation de la COTDC pour manquement.

6.3. Révision

Pour les COTDC dont la durée expire au-delà du terme du contrat de concession conclu entre l'Etat et CNR, l'État se réserve à son profit, ou au profit de son prochain concessionnaire, la possibilité de réviser le montant de la redevance d'occupation tous les 10 ans, à compter de la conclusion de la COTDC, ceci en fonction de l'évolution des conditions du marché.
Pour chaque révision l'augmentation sera toutefois plafonnée à 20 % du montant de la redevance issu de sa dernière actualisation. L'analyse de l'évolution des conditions du marché comprendra notamment pour référence le prix de commercialisation pratiqué par le concessionnaire en place pour un bien équivalent que ce dernier devra fournir aux parties.
Une expertise immobilière peut être sollicitée auprès d'un ou de plusieurs experts immobiliers choisi(s) par les parties après concertation préalable. Les frais d'expertise seront répartis à égalité entre les parties.

Pour les COTDC dont la durée expire avant le terme du contrat de concession conclu entre l'Etat et CNR ou au terme dudit contrat, une telle possibilité de révision n'est pas prévue.

7. IMPOTS ET TAXES, ENREGISTREMENT ET PUBLICITE FONCIERE DE LA COTDC

Pendant toute la durée de la COTDC le Bénéficiaire supporte la charge de tous les impôts et taxes auxquels sont assujettis les Lieux mis à sa disposition ainsi que les biens lui appartenant.
Le Bénéficiaire rembourse à CNR les sommes supportées par cette dernière par suite de retard ou de défaut de déclarations fiscales incombant au Bénéficiaire.

La COTDC n'est pas soumise obligatoirement à la formalité de l'enregistrement.
Dans le cas où l'enregistrement serait requis par l'une des parties, le coût sera à la charge exclusive de cette partie.

Si la COTDC est constitutive de droits réels, celle-ci est publiée au fichier immobilier à l'initiative de CNR via un acte notarié rédigé par le notaire choisi par CNR, avec la participation du notaire choisi par le Bénéficiaire si ce dernier le souhaite, ceci au plus tard dans les trois mois à compter de la signature de la COTDC par l'ensemble des parties et intervenants.
Le Bénéficiaire verse la provision sur frais nécessaire à l'établissement dudit acte notarié et autorise le notaire choisi par CNR à effectuer sur ladite provision tout prélèvement rendu nécessaire pour les frais de recherche, de correspondance, de demande de pièces, de documents divers et d'accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de cet acte notarié.
Cette provision vient en compte sur les droits et frais à régler lors de la signature dudit acte notarié.
Le Bénéficiaire supporte seul l'intégralité des frais, droits et honoraires relatifs à cet acte notarié, y compris le coût d'établissement d'un éventuel document d'arpentage par un géomètre-expert.

8. PROJET DE TRAVAUX PAR LE BENEFICIAIRE

8.1. Nécessité d'obtention d'un accord préalable de CNR

Dans l'hypothèse où le Bénéficiaire envisagerait la modification des Lieux mis à sa disposition ou des ouvrages, constructions, installations, aménagements ou équipements lui appartenant situés sur les Lieux, ou la réalisation de nouveaux ouvrages, constructions, installations, aménagements ou équipements sur ces Lieux, celui-ci devra préalablement à tous travaux obtenir l'accord écrit de CNR.
Le Bénéficiaire doit également obtenir l'accord écrit de CNR préalablement à tout projet de plantation ou de végétalisation.

En conséquence, avant toute réalisation le Bénéficiaire transmet, à ses frais exclusifs, à CNR la description des travaux qu'il entend réaliser, ainsi que leur planning prévisionnel.
Les projets nécessitant une autorisation d'urbanisme (déclaration de travaux, permis de construire, etc.) sont présentés à CNR en vue de son accord écrit, ceci avant que le Bénéficiaire ne dépose sa déclaration ou demande auprès de l'autorité compétente.

8.2. Visa concessionnaire

Dans le cadre de son contrat de concession, CNR a édifié différents ouvrages, constructions, installations, aménagements ou équipements constituant des biens de retour devant être remis à l'Etat en fin dudit contrat de concession.
CNR est garante vis-à-vis de l'Etat du fonctionnement, de la solidité et de la consistance desdits biens dont elle assure la gestion et l'exploitation.
Il appartient donc à CNR de vérifier au préalable - le cas échéant - au moyen d'un visa concessionnaire, que les projets de travaux du Bénéficiaire sont compatibles avec l'existence et le fonctionnement desdits biens, ainsi qu'avec ses obligations de concessionnaire.
Ce travail de vérification nécessite la mise en place de moyens humains et matériels dont la charge financière est supportée par le Bénéficiaire. Toute mission de visa fera l'objet d'un devis présenté au Bénéficiaire.
La rémunération de la mission de visa concessionnaire CNR, à régler par le Bénéficiaire, est variable en fonction du temps passé à cet effet (notamment en fonction des avis technique, des études ou des contrôles nécessaires).

8.3. Dossier de demande de modification d'ouvrage pour travaux de tiers

Les projets de travaux du Bénéficiaire modifiant les biens de retour, entendu comme les biens devant être remis par CNR à l'Etat en fin de son contrat de concession, sont soumis à autorisation au titre du code de l'énergie.
Pour de tels projets, CNR doit au préalable déposer auprès des services de l'Etat un « *dossier de demande de modification d'ouvrage pour travaux de tiers* » qui sera élaboré par le Bénéficiaire sur la base d'un modèle établi par les services de l'Etat.
Il est ici précisé que l'établissement d'un visa concessionnaire peut être nécessaire, y compris dans le cadre d'un projet nécessitant le dépôt d'un dossier de demande de modification d'ouvrage pour travaux de tiers.

8.4. Nécessité d'un avenant ou d'une nouvelle COTDC

En fonction de la nature et de l'importance des travaux envisagés autorisés par CNR, la conclusion d'un avenant ou d'une nouvelle COTDC peut être nécessaire, ceci préalablement à tout début de travaux et après accord écrit de l'Etat.

8.5. Charge financière et responsabilités des travaux

Dans tous les cas, les travaux réalisés par le Bénéficiaire sont effectués à sa seule charge financière et sous sa seule responsabilité.
Si les travaux à réaliser par le Bénéficiaire, après accord préalable de l'Etat ou de CNR, nécessitent le déplacement ou la modification d'un ouvrage géré par CNR, l'Etat ou CNR ne prendra en charge aucun coût et aucune responsabilité liés à ce déplacement ou à cette modification.
A titre d'exemple, CNR ne prendra notamment pas en charge les responsabilités et le coût relatifs aux opérations ou mesures qui s'avéreraient nécessaires à la gestion d'un trafic (régulation, déviation, interruption, etc.), dont notamment la signalisation.
Le coût et les responsabilités liés à ce déplacement ou à cette modification sont assumés par le Bénéficiaire exclusivement.

8.6. Fin des travaux

Les ouvrages, constructions, installations, aménagements ou équipements réalisés par le Bénéficiaire pendant la durée de la COTDC sont sa propriété exclusive durant la COTDC.

En conséquence, le Bénéficiaire assume à ce titre, sous sa responsabilité et à ses frais exclusifs, toutes les obligations de propriétaire.

Après achèvement des travaux, le Bénéficiaire remet à CNR dans le délai d'un mois :

- une copie de la déclaration d'achèvement des travaux,
- ainsi qu'un plan de récolement des ouvrages, constructions, installations, aménagements ou équipements réalisés levé dans le système RGF 93 (projection Lambert 93 et altitude normale : NGF-IGN69) et présenté sous forme de fichier informatique au format .dxf.

9. RESPONSABILITE DOMMAGES

Le Bénéficiaire est seul responsable des dommages qui sont causés, ceci tant dans le cadre de la réalisation de ses ouvrages, constructions, installations, aménagements ou équipements, que du fait de son activité en général, au domaine concédé à CNR et d'une façon générale aux tiers.

Le Bénéficiaire relève et garantit l'Etat, CNR et ses assureurs de tous les recours qui viendraient à être exercés contre eux à l'occasion desdits dommages.

Le Bénéficiaire conserve la responsabilité pleine et entière de tous les biens lui appartenant ainsi que de son activité en général.

10. ASSURANCES

10.1. Obligations d'assurances

Le Bénéficiaire supporte seul toutes les obligations d'assurances :

- en sa qualité d'occupant des Lieux,
- relativement aux ouvrages, constructions, installations, aménagements, équipements et en général relativement aux biens dont il est propriétaire,
- et relativement aux ouvrages, constructions, installations, aménagements, équipements et en général relativement aux biens dont il n'est pas propriétaire qui sont mis à sa disposition via la COTDC.

10.2. Assurance responsabilité civile

Le Bénéficiaire souscrit une police d'assurances responsabilité civile couvrant, pour toute la durée de la COTDC, les conséquences pécuniaires des dommages de toutes natures (corporels, matériels, immatériels) causés aux tiers dans le cadre de ses activités exercées sur les Lieux mis à sa disposition par la COTDC. Les conséquences pécuniaires de la pollution desdits Lieux doivent également être couvertes.

10.3. Assurances dommages du Bénéficiaire

Le Bénéficiaire souscrit une police d'assurances couvrant les dommages sur :

- les ouvrages, constructions, installations, aménagements, équipements et en général sur les biens dont il est propriétaire,
- les ouvrages, constructions, installations, aménagements, équipements et en général sur les biens dont il n'est pas propriétaire qui sont mis à sa disposition via la COTDC et pour lesquels celle-ci prévoit qu'il supporte seul l'intégralité des obligations, responsabilités, charges et coûts,

générés par la survenance des évènements suivants : incendie, explosion, tempête, chute de grêle, de neige ou de foudre, fumée, chute d'appareil de navigation aérienne et assimilable, choc de véhicule terrestre, dégât des eaux et du gel, vol, acte de vandalisme, émeute ou mouvement populaire, acte de terrorisme ou de sabotage, attentat.

Cette assurance dommages comporte renonciation par l'assureur à recours contre l'Etat et CNR au titre desdits dommages.

10.4. Attestations d'assurances à fournir par le Bénéficiaire

Le Bénéficiaire communique dans les quinze jours calendaires de la demande de CNR une attestation d'assurance responsabilité civile et d'assurance dommages mentionnant à minima :

- l'identification de l'assuré,
- l'adresse des biens assurés,
- l'indication des activités exercées par l'assuré,
- les capitaux assurés.

L'attestation relative à l'assurance dommages doit également faire apparaitre la clause de renonciation à recours ci-dessus prévue.

En l'absence de souscription par le Bénéficiaire des assurances prévues par le présent document, ou en cas de souscription incomplète ou non-conforme, CNR peut souscrire les assurances manquantes aux frais du Bénéficiaire.

11. NOUVELLES OCCUPATIONS OU AFFECTATIONS SUR LES LIEUX

L'Etat et CNR se réservent le droit de conclure de nouvelles occupations ou affectations en surface ou en sous-sol du terrain, ou à l'extérieur et à l'intérieur des biens mis à disposition du Bénéficiaire s'il s'agit d'ouvrages, de constructions, d'installations, d'aménagements ou d'équipements, ceci dès lors que ces occupations ou affectations ne préjudicient pas aux droits du Bénéficiaire.

CNR consultera préalablement le Bénéficiaire sur les nouvelles occupations ou affectations envisagées afin d'assurer leur compatibilité avec les droits et obligations du Bénéficiaire.

12. CESSION PAR LE BENEFICIAIRE DES DROITS ISSUS DE LA COTDC

Le Bénéficiaire peut céder à un tiers les droits qu'il détient en vertu de la COTDC, ceci après agrément par l'Etat et par CNR, et dans le respect des obligations de publicité et de sélection fixées par le code général de la propriété des personnes publiques.

Préalablement à la conclusion par le Bénéficiaire de tout contrat ayant pour effet la transmission entre vifs, totale ou partielle, à un tiers des droits qu'il détient en vertu de la COTDC (notamment d'un contrat de fusion, absorption ou scission de sociétés), celui-ci devra obtenir l'agrément préalable de l'Etat ou de CNR.

La cession par le Bénéficiaire des droits qu'il détient en vertu de la COTDC est envisageable que la COTDC soit constitutive de droits réels ou pas.

13. RESILIATION DE LA COTDC

13.1. Résiliation de la COTDC par l'Etat ou par CNR

13.1.1. Pour manquement du Bénéficiaire

En cas de manquement du Bénéficiaire à une obligation prévue par la COTDC, l'Etat (si la COTDC est d'une durée supérieure à celle du contrat de concession confié à CNR) ou CNR (si la COTDC est d'une durée inférieure ou égale audit contrat de concession) met ce dernier en demeure de satisfaire à l'obligation non respectée.

Si suite à cette mise en demeure l'obligation n'est pas intégralement respectée dans le délai fixé par celle-ci, l'Etat (si la COTDC est d'une durée supérieure à celle du contrat de concession confié à CNR) ou CNR (si la COTDC est d'une durée inférieure ou égale audit contrat de concession) peut prononcer la résiliation de la COTDC.

Dans le cadre de la résiliation d'une COTDC constitutive de droits réels, les créanciers du Bénéficiaire -régulièrement inscrits – sont informés conformément aux règles applicables.

Le Bénéficiaire ne peut prétendre à aucune indemnité, de quelque sorte que ce soit, dans le cadre d'une telle résiliation.

13.1.2. Pour motif d'intérêt général

La COTDC peut être résiliée, en totalité ou en partie, pour motif d'intérêt général, notamment dans l'intérêt de la concession confiée par l'Etat à CNR.

Dans le cas d'une telle résiliation, le Bénéficiaire est indemnisé conformément aux règles en vigueur.

Toutefois, l'indemnité ne prend pas en compte la valeur d'un éventuel fonds de commerce.

Cette indemnité est fixée d'un commun accord entre les parties sur présentation de tout justificatif s'il y a lieu. À défaut d'accord amiable, elle est fixée par le juge administratif.

13.2. Résiliation de la COTDC par le Bénéficiaire

Le Bénéficiaire peut résilier la COTDC par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à CNR, ceci moyennant un préavis :

- de six mois si la COTDC a été conclue dans le périmètre d'un site industriel et fluvial, d'un site industriel et portuaire ou d'un site d'activité,
- de trois mois dans les autres cas.

14. REMISE EN ETAT DES LIEUX EN FIN DE COTDC

14.1. Principe général

A la fin de la COTDC, pour quelque cause que ce soit, le Bénéficiaire démolit et retire des Lieux, sous sa seule responsabilité et à ses frais exclusifs, les ouvrages, constructions, installations, aménagements, équipements et en général tous les éléments lui appartenant.

14.2. Maintien des ouvrages appartenant au Bénéficiaire

CNR a toutefois la faculté d'accepter ou d'exiger, par écrit, le maintien en fin de COTDC des ouvrages, constructions, installations, aménagements ou équipements appartenant au Bénéficiaire ou de certains d'entre eux seulement.

Dans le cas d'une telle acceptation ou d'une telle exigence, ces ouvrages, constructions, installations, aménagements ou équipements deviennent gratuitement la propriété pleine et entière de l'Etat.

Dans un tel cas, le Bénéficiaire doit préalablement, à ses frais exclusifs, libérer lesdits biens de toute charge, notamment de toute sûreté mobilière ou immobilière.

14.3. Dépollution

Le Bénéficiaire prend en charge le traitement de la pollution des Lieux causée par son activité, notamment celle du sol et du sous-sol, ceci afin de préserver la possibilité de les réutiliser de façon normale.

CNR peut exiger du Bénéficiaire la réalisation d'un diagnostic pollution aux frais exclusifs de ce dernier.

14.4. Responsabilité et charge de la remise en état des Lieux

Le Bénéficiaire s'engage à réaliser cette remise en état sous sa seule responsabilité et à ses frais exclusifs.

14.5. Etat des Lieux de sortie

Un état des Lieux de sortie contradictoire est effectué entre CNR et le Bénéficiaire à l'issue de la remise en état.

14.6. Absence de remise en état ou remise en état non-conforme

Si à la fin de la COTDC les Lieux ne sont pas remis en état ou si cette remise en état n'est pas conforme aux dispositions ci-dessus, le Bénéficiaire est tenu, cumulativement, et tant que les Lieux n'auront pas été ainsi remis en état conformément aux dispositions ci-dessus :

- de régler à CNR mensuellement le dernier jour de chaque mois : une indemnité d'occupation sans titre compensant les revenus qu'aurait pu percevoir CNR d'un occupant titré sur les Lieux,
- de supporter seul les impôts et taxes auxquels lesdits Lieux et les ouvrages, constructions, installations, aménagements ou équipements situés dans le périmètre de la COTDC sont assujettis,
- et de régler à CNR mensuellement le dernier jour de chaque mois : une pénalité correspondant à une fois l'indemnité d'occupation sans titre mensuelle visée au premier tiret.

Sans préjudice des dispositions ci-dessus, en cas d'absence de remise en état des Lieux ou en cas de remise en état des Lieux non-conforme, CNR a la faculté de procéder aux opérations nécessaires à une telle remise en état, ceci aux frais exclusifs du Bénéficiaire.

Ces opérations pourront notamment consister, sans que cette liste soit exhaustive, en la démolition de tous les ouvrages constructions, installations, aménagements ou équipements situés sur les Lieux appartenant au Bénéficiaire, en l'évacuation de tous les biens situés sur les Lieux appartenant à ce dernier et en la dépollution des Lieux.

Les dispositions du présent article « *Absence de remise en état ou remise en état non-conforme* » demeureront en vigueur au-delà de la fin de la COTDC, ceci tant que les Lieux ne sont pas remis en état conformément aux dispositions du présent document.

15. ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le tribunal administratif territorialement compétent sera seul compétent pour tous les litiges ou contestations qui naitraient notamment à l'occasion de l'interprétation ou de l'exécution de la COTDC.