

**CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE  
DES RESERVATIONS NECESSAIRES  
AUX ACCES DU PARKING DES TERRASSES DU PORT**

**ENTRE :**

**La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole**, ayant son siège 58 boulevard Charles Livon, représentée par son Président Monsieur Jean-Claude GAUDIN, dûment habilité à l'effet des présentes par une délibération du Conseil de Communauté en date du 8 février 2008,

ci-après dénommée « **la Collectivité** »,

**D'UNE PART**

**ET :**

**La société Foruminvest France Les Terrasses du Port SCI**, société civile au capital de 10.000 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 479 687 576, dont le siège social est 41, avenue de Friedland - 75008 Paris, représentée par son Gérant, la société Foruminvest France SA, elle-même représentée par Monsieur Georges MERNIER, agissant en qualité de Directeur Général, dûment habilité à l'effet des présentes,

ci-après dénommée « **Foruminvest** »,

**D'AUTRE PART**

Ci-après désignée(s) individuellement une "Partie" et collectivement les "Parties".

## IL A PREALABLEMENT ETE EXPOSÉ CE QUI SUIIT :

Foruminvest va réaliser sur le domaine du Port Autonome de Marseille (ci-après le « PAM ») quai du Lazaret, sur un terrain longeant le futur boulevard du littoral jusqu'à la Place de la Joliette, dans le cadre d'une convention d'occupation temporaire du domaine public d'une durée de 70 ans, un ensemble immobilier dénommé « **Les Terrasses du Port** » comprenant un parking souterrain sur 5 niveaux ouvert au public d'environ 3.300 places, un centre commercial d'environ 45.000 m2 de surfaces commerciales du sous-sol commercial au R+2, une terrasse d'environ 10.000 m2 comprenant une zone de restaurants, un stade de sports de sable et un fitness (ci-après le « Projet »).

La Collectivité va réaliser sous sa maîtrise d'ouvrage les travaux d'enfouissement de l'Autoroute A 55 au droit du bâtiment des Docks jusqu'au tunnel du Vieux Port à Marseille.

L'établissement public d'aménagement Euroméditerranée va pour sa part réaliser l'aménagement du boulevard du littoral en surface.

Dans le cadre d'une offre de concours notifiée le 19 novembre 2007 (ci-après « l'Offre de Concours »), Foruminvest a proposé à la Collectivité de participer financièrement à la réalisation des voies d'accès du parking en infrastructure du boulevard du Littoral, permettant la valorisation de son Projet. Ces voies d'accès se composent de trémies d'entrées et de sorties se connectant au boulevard du Littoral dès qu'il sera réalisé.

Les ouvrages de génie civil ainsi réalisés par la Collectivité et contenant les accès au parking du Projet demeureront la propriété de la Collectivité.

Cette dernière s'engagera par ailleurs à mettre à disposition de Foruminvest le volume intérieur de ces ouvrages d'accès au parking (ci-après dénommés "les Réservations").

Enfin, la mise en service de ce parking nécessitera de la part de Foruminvest :

- 1) La réalisation de travaux de voirie dans les Réservations,
- 2) La réalisation et l'entretien d'équipements dans les Réservations.

C'est dans ce contexte qu'est conclue la présente convention d'occupation temporaire des Réservations (ci-après dénommée la « Convention »).

## CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

## **ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION**

---

Dans le cadre de la forte imbrication entre le Projet des “Terrasses du Port” d’une part et l’opération de l’Axe Littoral Sens Nord-Sud d’autre part, il convient de répartir les interfaces entre le Domaine Public de la Collectivité et le volume intérieur nécessaire à l’exploitation du parking à réaliser par Foruminvest.

La présente Convention a donc pour objet :

- D’autoriser Foruminvest à occuper temporairement l’assiette des Réservations (volume intérieur des ouvrages de génie civil) nécessaires à l’accessibilité au futur parking du Projet des Terrasses du Port ;
- Sous réserve de la réalisation des voies d’accès et de sortie du parking conformément à l’Offre de Concours, autoriser Foruminvest à réaliser les travaux de voirie et d’équipements d’une part, et à procéder à l’entretien et aux grosses réparations desdits équipements nécessaires à la gestion du parking et du Projet de Foruminvest d’autre part.

## **ARTICLE 2 - CONDITIONS DE L’OCCUPATION TEMPORAIRE**

---

La Collectivité s’engage à mettre à disposition de Foruminvest le volume intérieur des ouvrages de génie civil qu’elle aura réalisé sous sa maîtrise d’ouvrage. Ces Réservations sont décrites dans les plans annexés à la présente Convention.

La mise à disposition de Foruminvest en tant qu’occupant de ce volume permettra à ce dernier de réaliser les travaux de voirie et d’équipement d’une part, et de procéder à l’entretien et aux grosses réparations des dits équipements nécessaires à la gestion du parking d’autre part.

Foruminvest est autorisé à ce titre à aménager des équipements spécifiques et à réaliser des travaux dans les réservations mises à disposition. Du fait de la nature de ces équipements dédiés au fonctionnement du parking ou à l’exploitation du Projet, ceux-ci seront réalisés ou installés par Foruminvest sous sa seule maîtrise d’ouvrage et à ses frais et charges.

Par ailleurs, la Collectivité autorise par la présente Convention Foruminvest à entretenir en bon état d’usage et à effectuer les travaux périodiques de grosses réparations :

- 1) des aménagements compris dans les Réservations mises à disposition de Foruminvest à l’exclusion des ouvrages de génie civil dont la Collectivité reste le propriétaire exclusif ;
- 2) des équipements nécessaires au fonctionnement du parking et du Projet.

Foruminvest exploitera et entretiendra ces équipements et aménagements selon les règles de l’art et dans le respect des normes en vigueur.

**ARTICLE 3 – MISE A DISPOSITION DES RESERVATIONS**

---

La Collectivité remettra à Foruminvest le volume intérieur des ouvrages dès la réception des ouvrages de génie civil et après avoir levé de son côté toutes les réserves constatées.

Cette mise à disposition interviendra dans un délai compatible avec le calendrier annexé à l'Offre de Concours.

Foruminvest prendra les lieux dans l'état où ils se trouvent le jour de son entrée en jouissance, sans pouvoir exiger de la Collectivité aucun travail de remise en état ou autre. Un état des lieux contradictoire et cosigné sera établi lors de la mise à disposition à Foruminvest du volume inclus dans les ouvrages d'accès.

Foruminvest devra prendre toutes les mesures de sécurité nécessaires pour adapter les lieux mis à sa disposition à la destination qu'il souhaite leur donner de sorte que la responsabilité de la Collectivité ne puisse être engagée de ce fait.

Foruminvest s'interdit d'utiliser les Réservations mises à disposition pour une affectation autre que celle définie à l'article 2 de la présente Convention.

**ARTICLE 4 – REDEVANCE D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC**

---

Considérant la participation financière exceptionnelle au titre de l'Offre de Concours versée par Foruminvest pour la réalisation de l'accès à son parking d'une part et le fait que l'exploitation commerciale du Projet ne sera pas encore opérationnelle au moment de la mise à disposition des Réservations, la redevance due au titre de l'occupation du domaine public est fixée forfaitairement à 100 € par année, payable annuellement sur présentation d'une facture, ce que la Collectivité accepte expressément.

La redevance sera payée annuellement avant le 31 décembre de chaque année.

La redevance sera payée pour la première fois au plus tard le 31 décembre de l'année au cours de laquelle la mise à disposition du volume des ouvrages par la Collectivité à Foruminvest sera effective.

Toute somme non versée dans les délais donnera lieu, de plein droit et sans mise en demeure, au paiement d'intérêts moratoires calculés au taux de l'intérêt légal majoré de deux points.

Foruminvest ne sera plus redevable de la redevance lorsque le volume des Réservations assiette de la présente redevance sera cédé de manière définitive à Foruminvest.

**ARTICLE 5 – ENTREE EN VIGUEUR - DUREE**

---

La Convention entre en vigueur à compter de sa transmission au contrôle de légalité et de sa notification à Foruminvest par la Collectivité. L'autorisation d'occupation temporaire des Réservations est accordée pour une durée courant jusqu'au 31 Juillet 2010.

Au-delà, si le transfert de gestion envisagé entre le Port Autonome de Marseille, actuel propriétaire du terrain assiette de la présente autorisation d'occupation, et la Collectivité est

effectivement réalisé, la Collectivité s'engage à permettre à Foruminvest d'occuper les Réservations :

- soit par le biais d'une servitude de passage d'une durée minimum de 70 ans, à inscrire aux hypothèques,
- soit dans le cadre de la prolongation de la présente autorisation, soit par avenant soit par contractualisation d'une nouvelle autorisation d'occupation,
- soit par tout moyen ayant reçu l'accord préalable des parties, et notamment par la cession du volume correspondant aux Réservations, après déclassement dudit volume, conformément aux stipulations de l'article 6 ci-après.

Si le transfert de gestion n'est pas réalisé, la Collectivité fera ses meilleurs efforts pour que le Port Autonome de Marseille mette à disposition de Foruminvest le volume intérieur des Réservations, dans le cadre d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public.

L'autorisation d'occupation temporaire des Réservations accordée par la Collectivité par la présente convention est accordée à compter de la mise à disposition du volume intérieur conformément aux dispositions de l'article 3 précité.

En aucun cas la présente Convention ne pourra faire l'objet d'un renouvellement par tacite reconduction.

## **ARTICLE 6 – ENGAGEMENT DE CESSIION**

---

Dans l'hypothèse où les conditions administratives seraient réunies (modification de l'affectation du domaine public), la Collectivité s'engage à procéder au déclassement du volume intérieur des ouvrages réalisés par elle-même afin de permettre ultérieurement la cession dudit volume à Foruminvest.

A cet égard, la Collectivité et Foruminvest conviendront de scinder le volume destiné à appartenir au domaine privé et maintenir celui destiné à une utilité publique dans le domaine public.

Cette division en volume ne pourra se faire que par l'intervention au préalable d'un acte juridique de déclassement.

Ainsi conformément à l'article L. 2141-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, la Collectivité procèdera tout d'abord à la désaffectation du volume à un service public ou à l'usage direct du public puis au déclassement de ce volume le faisant ainsi sortir du domaine public.

Parallèlement, le volume considéré à déclasser fera l'objet d'un état descriptif de division en volumes entre les Réservations (ouvrages) et sols restants la propriété de la Collectivité et le volume intérieur qui sera cédé à Foruminvest.

Faisant suite à cette division en volumes, la Collectivité avisera Foruminvest, par courrier recommandé avec accusé de réception, des conditions de la cession du volume considéré.

Foruminvest disposera alors d'un délai de SIX MOIS pour accepter ou refuser la proposition de la Collectivité. En cas de refus par Foruminvest de la proposition de la Collectivité, la présente Convention sera poursuivie jusqu'à son terme prévue à l'article 6 ci-après.

En cas d'acceptation, il sera dressé un état des lieux contradictoire de la cession du volume qui mentionnera les réserves éventuellement faites par Foruminvest, que celles-ci aient été acceptées ou non par la Collectivité.

La Collectivité s'efforcera dans un délai raisonnable et dans la limite du possible de lever ces réserves consignées dans le procès-verbal de cession du volume.

## **ARTICLE 7 – CESSIION ET APPORT EN SOCIETE – MODIFICATION DES STATUTS**

---

Toute cession partielle ou totale ou apport en société de la présente Convention est subordonné à l'accord préalable et écrit de la Collectivité, demandé par lettre recommandée avec accusé de réception.

La Collectivité ne pourra refuser l'agrément d'un cessionnaire ou d'un bénéficiaire d'un apport présentant les garanties équivalentes à celles qui ont présidé à la conclusion de la Convention.

Si la Collectivité donne son accord, l'agrément de la Collectivité emporte substitution du bénéficiaire de cet agrément dans les droits et obligations résultant de la Convention et le cessionnaire ou le bénéficiaire de l'apport doit en conséquence reprendre intégralement à l'égard de la Collectivité l'exécution de toutes les obligations découlant de la présente Convention.

Foruminvest sera alors dégagé de toute obligation envers la Collectivité.

En cas de modification substantielle affectant Foruminvest, celui-ci devra signifier à la Collectivité, dans les trois mois de la modification, le changement survenu.

## **ARTICLE 8 – AFFICHAGE ET PUBLICITE**

---

L'affichage publicitaire et plus généralement toute communication sur tous supports de son choix à l'intérieur des Réservations mises à disposition de Foruminvest sont autorisés. La collectivité autorise également Foruminvest à indiquer les accès au Projet « Les Terrasses du Port » à l'extérieur des Ouvrages dans le respect des dispositions du règlement de voirie.

## **ARTICLE 9 – RESPONSABILITES - ASSURANCES**

---

Sauf cas de force majeure ou intervention programmée dans un délai raisonnable et justifié sur le Domaine public en amont des accès du parking, la Collectivité s'interdit de bloquer ou gêner, pour quelque motif que ce soit et qu'elle qu'en soit la durée, l'utilisation du volume des ouvrages mis à la disposition de Foruminvest.

En dehors d'un cas de force majeure, si une intervention sur les ouvrages par la Collectivité ou une modification des accès au projet « Les Terrasses du Port » devait causer un préjudice à Foruminvest, la Collectivité devra verser à Foruminvest une indemnité couvrant le préjudice direct et matériel né de ce préjudice.

Foruminvest est responsable des préjudices causés aux personnes et aux biens pouvant résulter de son occupation du volume des ouvrages y compris pour les dommages pouvant

survenir suite à des travaux de quelque nature que ce soit. Il s'engage en conséquence à mettre en œuvre toutes les mesures de sécurité exigées par la réglementation pour l'exercice de ses activités.

Foruminvest supportera également les conséquences pécuniaires des dommages de toute nature qui pourraient être causés aux ouvrages dans lesquels il occupe le volume du fait de son occupation desdits ouvrages.

En cas de sinistre survenant dans les ouvrages, Foruminvest est tenu de prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir la sécurité des personnes et des biens et d'informer la Collectivité dans les meilleurs délais.

Foruminvest s'engage à souscrire pendant toute la durée de la Convention, auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable, une assurance responsabilité civile générale et professionnelle couvrant un montant de garanties suffisant.

## **ARTICLE 10 – CONTRIBUTIONS**

---

Foruminvest acquittera l'impôt foncier auquel pourrait être le cas échéant soumis les Ouvrages mis à sa disposition dans le cadre de la présente Convention.

## **ARTICLE 11 – RESILIATION**

---

### **11.1 RESILIATION - SANCTION**

En cas d'inexécution ou d'inobservation par Foruminvest d'une quelconque de ses obligations découlant de la présente Convention, la Collectivité pourra résilier de plein droit cette dernière, deux mois après une mise en demeure restée infructueuse et notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception.

### **11.2 RESILIATION ANTICIPEE DE LA CONVENTION**

Nonobstant la durée prévue à l'article 6 ci-avant, la présente Convention pourra être résiliée pour un motif d'intérêt général.

La décision de résiliation devra être précédée d'un préavis dûment motivé et notifié à Foruminvest par lettre recommandée avec avis de réception VINGT QUATRE MOIS au moins avant la prise d'effet de la résiliation.

En cas de résiliation anticipée pour quel que motif que ce soit, la Collectivité devra verser à Foruminvest une indemnité couvrant l'entier préjudice né de cette résiliation anticipée. Cette indemnité sera fixée à l'amiable par les Parties ou, à défaut, à dire d'expert nommé par les Parties.

**ARTICLE 12 – SORT DES BIENS EN FIN DE CONVENTION**

---

Le volume aménagé par Foruminvest conformément aux obligations décrites précédemment, devra être restitué à la Collectivité libre de toute occupation à l'expiration de la Convention pour quelque motif que ce soit.

**ARTICLE 13 – DOMICILE**

---

Il est expressément convenu entre les Parties pour l'exécution de la Convention que chaque Partie fait élection de son domicile à son siège social.

Toutes les communications, significations, notifications, citations, commandements et les documents de toute nature seront adressés à l'adresse des sièges sociaux des deux Parties.

**ARTICLE 14 – LITIGE - DROIT APPLICABLE**

---

La Convention est soumise au droit français.

Les litiges nés de l'interprétation ou de l'application de la Convention seront réglés à l'amiable ou à défaut devant les juridictions compétentes de Marseille.

**ARTICLE 15 – ANNEXES**

---

Les annexes font partie intégrante de la présente Convention.

- Plans des ouvrages projetés ;

Fait à Marseille, le  
En deux originaux, dont un a été remis à chaque Partie.

|                       | Nom du Représentant   | Date | Signature |
|-----------------------|-----------------------|------|-----------|
| Pour la Collectivité, | M. Jean-Claude GAUDIN |      |           |
| Pour Foruminvest      | M. Georges MERNIER    |      |           |