



DUNKERQUE
PORT

GRAND PORT MARITIME DE DUNKERQUE

PORT OUEST

PROTOCOLE D'ACCORD
Promesse de Bail à Construction

SETC - KROWN LOGISTRY


1
cu

Entre les soussignés :

DUNKERQUE PORT,

Grand Port Maritime de Dunkerque
dont le siège est à Dunkerque, 2505 route de l'Ecluse Trystram,
représenté par Maurice GEORGES Président du Directoire,

désigné ci-après « Dunkerque Port »,

d'une part,

et

La Société des Entrepôts et Transports Chevallier, Société par actions simplifiée au capital de 1 064 400 euros, dont le siège social se situe à LYON (69003), 136 cours Lafayette, immatriculée sous le numéro 968 504 225 au registre du commerce et des sociétés de LYON, représentée par Monsieur Dominique CHEVALLIER, Président, dument habilité à l'effet des présentes, en se réservant néanmoins l'exercice d'une faculté de substitution au profit d'une structure du groupe Chevallier – Krown Logistry.



ci-après dénommée « le Preneur »,

d'autre part,

Vu le Code des Transports,
Vu le Code de l'Environnement,
Vu le Cahier des Charges de la zone industrielle portuaire,
Vu la décision du Directoire n° 2021/178 en date du 9 décembre 2021

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Dunkerque-Port/DC/DLI

 2 

ARTICLE 1 - DESIGNATION DU TERRAIN

Le présent protocole a pour objet d'établir le cadre général permettant :

1. la réservation, pour sa mise à disposition par Dunkerque Port au profit du Preneur, d'un terrain de 590 mètres par 210 mètres soit une superficie de 123 900 m² sur la commune de Loon-Plage tel que repris sur le plan en annexe 1 ;
2. la signature d'un bail à construction sous conditions suspensives, sous réserve d'une décision d'implantation du projet donnée par le Preneur au plus tard le 31/12/2023.

Le Terrain objet du présent protocole fait partie du domaine privé de Dunkerque Port.

Dunkerque Port déclare que le Terrain est desservi par une voirie faisant partie du domaine public de Dunkerque Port.

Dunkerque Port tient à préciser que le Terrain objet des présentes n'est pas desservi par le tout à l'égout et se situe en zone d'assainissement non collectif.

Les limites exactes et définitives du Terrain seront établies d'un commun accord lorsque le Preneur aura indiqué à Dunkerque Port la consistance exacte requise pour implanter son projet.

Le Preneur fera établir sur la base des limites établies d'un commun accord, un bornage et un document d'arpentage aux frais de Dunkerque Port.

ARTICLE 2 - DESIGNATION DE L'ACTIVITE

Le Terrain susvisés sera utilisé en vue de la construction et de l'exploitation d'entrepôts logistiques dont les caractéristiques restent à déterminer. Les rubriques ICPE dans lesquelles seront classés les entrepôts sont les suivantes : 1510, 2925, 2910, 1185-2-a.

En aucun cas, l'activité du Preneur ne pourra porter préjudice à l'organisation générale de la zone portuaire ainsi qu'elle résulte du cahier des charges des occupations du domaine portuaire.

L'activité du Preneur est soumise aux lois et règlements existants ou à venir. Il appartient au Preneur d'effectuer les démarches en vue d'obtenir les Autorisations Administratives préalables à la construction et à l'exploitation des installations en cause. Notamment au travers des dossiers suivants :

- ✓ Dossier de Déclaration (DC) ou Dossier de demande d'autorisation d'exploiter (DDAE) au titre de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et de la réglementation relative à la loi sur l'eau.
- ✓ Dossier de demande de permis de construire (PC).

Il est ici précisé que l'obtention et le caractère définitif de ces autorisations administratives constitueront des conditions suspensives au Bail à Constructions stipulées au profit du Preneur.

Le Preneur étant responsable de l'ensemble des activités opérationnelles sur le Terrain, à ce titre, il portera l'ensemble des études nécessaires à l'élaboration de l'unité logistique et à l'autorisation de construction et d'exploitation.

Dunkerque Port ne pourra être, en aucune façon, recherché par le Preneur au cas où les autorisations administratives, ne dépendant pas de Dunkerque Port, que le Preneur aurait sollicitées, ne lui seraient pas accordées.

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE MISE A DISPOSITION DU TERRAIN

Le Terrain objet des présentes sera mis à disposition du Preneur en l'état.

Un état des lieux sera effectué, aux frais de Dunkerque Port, par huissier de justice quant à l'état de surface et de situation du Terrain.

Le Preneur déclare avoir pris connaissance du cahier des charges de la Zone Industrielle Portuaire en vigueur à la date de signature du présent protocole, et s'engage à en respecter les dispositions.

Cette implantation nécessite un certain nombre de travaux de constructions et d'installations qui seront répartis entre Dunkerque-Port, le Preneur et les concessionnaires de réseaux tel que présenté ci-dessous.

1. Dunkerque-Port est en charge de la construction, la maintenance et l'entretien des infrastructures et de l'accès au Terrain.

Dans le cadre du contrat d'occupation domanial (Bail à Construction), ceci comprend les composantes suivantes :

- ✓ Mise à disposition d'une parcelle du domaine de Dunkerque-Port
- ✓ Réservation pour le passage des réseaux d'utilités

Dans le cadre d'un contrat d'Installation Terminale Embranchée (ITE) :

- ✓ Un accès ferroviaire depuis le réseau ferré portuaire jusqu'aux limites du Terrain

2. Le Preneur est, pour sa part, sur le Terrain, responsable de la construction, l'exploitation, la maintenance et l'entretien des éléments suivants :

- ✓ Entrepôt logistique et process ;
- ✓ Unités de stockage et installations de chargement/déchargement
- ✓ Bâtiments administratifs et techniques,
- ✓ L'ensemble des superstructures ;
- ✓ Les terre-pleins et les terrassements nécessaires à la mise à niveau du terrain;
- ✓ Les Voieries et Réseaux Divers (VRD) ;
- ✓ Voies ferrées comprises dans le Terrain ;
- ✓ La réalisation de toutes mesures qui auront été prescrites par les Autorisations Administratives au Preneur.

De manière générale, le Preneur est responsable de l'ensemble des activités opérationnelles sur le Terrain.

3. Sur demande du Preneur, accompagné de Dunkerque-Port, les concessionnaires de réseaux, étudieront les conditions techniques et économiques de construction, d'exploitation, de maintenance et d'entretien des éléments suivants:

- ✓ Connexion au réseau Gaz.
- ✓ Connexion au réseau Electricité.
- ✓ Connexion au réseau Fibre et téléphonie.
- ✓ Connexion au réseau d'eau.

ARTICLE 3.1 - ETUDES

Le Preneur est responsable d'organiser et de subir les frais pour:

Au titre de l'aménagement du Terrain :

- La réalisation des éventuelles études relatives à la réalisation de la plateforme.

Au titre de la construction et de l'exploitation de l'unité:

- La réalisation de toutes études nécessaires au dossier de demande d'autorisation d'exploiter (DDAE ou DC) au titre de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).
- La réalisation de toutes études nécessaires au dossier de demande de permis de construire (PC)

Dunkerque Port s'engage à réaliser et de subir les frais pour :

- La réalisation des études relatives aux accès routier et ferroviaire du Terrain et de son raccordement au réseau ferré portuaire depuis la limite du Terrain

ARTICLE 3.2 - TRAVAUX

Dunkerque Port s'engage à réaliser et subir les frais pour :

- les travaux de réalisation de la desserte ferroviaire du Terrain, ce comprenant la connexion au réseau ferré portuaire et la voie depuis ce raccordement jusqu'à la limite du terrain, dans le cadre de la convention d'Installations Terminales Embranchées

Le Preneur s'engage à réaliser et subir les frais pour :

- Les travaux d'aménagement du Terrain, le jour de leur entrée en jouissance ou à l'obtention des Autorisations Administratives permettant leur réalisation.
- Les travaux de réalisation de la desserte ferroviaire sur le Terrain jusqu'au raccordement au réseau ferré portuaire à la limite des Terrains
- La construction, l'exploitation et la maintenance des installations, bâtiments, superstructures et VRD conséquentes à la réalisation de l'unité, sur le Terrain

ARTICLE 4 – MODALITE DE RESERVATION DU TERRAIN A.

Les parties s'engagent à régulariser dans les 18 mois suivant la date de signature des présentes :

- un bail à construction;

Le bail à construction sera soumis à différentes conditions suspensives (notamment l'obtention des autorisations administratives à caractère définitif et autres conditions de droit et d'usage en pareille matière), au seul profit du Preneur sauf à ce qu'il y renonce, d'obtention des Autorisations Administratives et sous réserve que soient préalablement réalisées les formalités suivantes :

Par le Preneur :

- La décision d'implantation du projet sur le Terrain A objet des présentes, confirmée par le Preneur à Dunkerque Port au plus tard dans les 18 mois suivant la date de signature des présentes.

Les parties au présent protocole conviennent que les éventuelles zones d'effets ainsi que les éventuelles servitudes d'utilité publique liées à l'exploitation des constructions futures édifiées sur le Terrain devront être comprises à l'intérieur du Terrain objet des présentes ou qu'à défaut, le périmètre du Terrain sera étendu en conséquence, sous réserve de faisabilité technique, économique et juridique.

Dunkerque Port déclare que les zones d'effet sont les zones non reprises dans les éventuelles servitudes d'utilité publique mais qui par leurs effets interdisent ou contraignent de manière forte (renforcement du bâti, espace de confinement...) la réalisation d'autres activités industrielles, logistiques ou de bureaux, que celles-ci reçoivent ou non du public, ainsi que le déploiement d'infrastructures de communication.

Indemnité de réservation du Terrain

Pendant la période entre la date d'entrée en vigueur du présent protocole et la date de signature du bail à construction, le Terrain sera réservé au Preneur moyennant le versement d'une somme annuelle d'un euro (1,00 €) par mètre carré de la surface du Terrain, soit au cas présent une indemnité globale de cent quatre-vingt-cinq mille huit cent cinquante euros (185 850,00 €), prorata temporis, et payable en deux fois par termes d'avance à la date anniversaire de la signature des présentes. La première échéance sera réglée dans les 15 jours qui suivent la signature des présentes.

Dans l'hypothèse où des investigations complémentaires concernant le volet faune – flore et/ou les pollutions pyrotechniques seraient rendues nécessaires sur demande des services de l'état, une suspension de la période de réservation sera opérée pendant cette période avec un maximum de six (6) mois pouvant être porté à douze (12) mois si les services de l'Etat exigeaient un inventaire faune-flore sur 4 saisons.

ARTICLE 5 – DUREE

Le présent protocole commencera à courir à compter de la date de signature pour une durée de dix-huit (18) mois.

La durée de validité de ce protocole pourra toutefois être prorogée avec l'accord des deux parties.

ARTICLE 6 – CLAUSE RESOLUTOIRE

Le présent protocole sera résilié de plein droit :

- A la signature du Bail à Construction qui s'y substituera intégralement

Dans ce cas, aucune indemnité ne sera due par le Preneur à Dunkerque Port.

ARTICLE 7 – PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE

L'immeuble objet des présentes n'est pas situé dans une zone concernée par un plan de prévention des risques technologiques

Néanmoins la commune de Loon-Plage est située dans une zone concernée par un plan de prévention des risques technologiques approuvé par arrêté du 28 décembre 2015.

Dunkerque Port tient également à préciser que sur la commune de Loon-Plage :

- un arrêté préfectoral en date du 21 février 2013 est venu approuver le plan de prévention des risques technologiques applicable à la société Total Raffinage France,
- un arrêté préfectoral en date du 27 décembre 2010 est venu approuver le plan de prévention des risques technologiques applicable à la société Ryssen-Alcool,
- un arrêté préfectoral en date du 12 avril 2012 est venu approuver le plan de prévention des risques technologiques applicable à la société Aluminium Dunkerque.

La commune de Loon-Plage, est située dans un secteur de sismicité défini par décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.

La commune de Loon-Plage est couverte par un plan de prévention des risques naturels prescrit le 13 février 2001 ainsi qu'il en résulte de l'arrêté du 21 avril 2011. A ce titre il est précisé que la cote d'aménagement de la plateforme est de +5,6m NGF.

Le bénéficiaire reconnaît avoir été informé tant par Dunkerque Port que connaissance prise par lui-même, des règles d'urbanisme et de préventions des risques prévisibles liés à la localisation de l'immeuble objet des présentes.

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 IV du Code de l'Environnement, Dunkerque Port 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 8 – CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU BAIL A CONSTRUCTION

Dès que l'ensemble des conditions suspensives à l'article 4 ci-dessus auront été levées, Dunkerque Port fera établir par notaire un bail à construction conformément aux articles L. 251-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

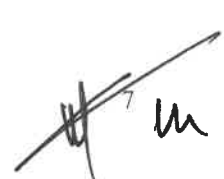
Les constructions devront être édifiées conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et aux obligations résultant du permis de construire et tous autres permis requis pour réaliser le projet sus-décrit.

Le Preneur pourra grever son droit au bail ainsi que les constructions qu'il aura édifiées sur le Terrain A qui seront l'objet de privilèges et d'hypothèques.

Il pourra aussi consentir, conformément à la loi, les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions prévues au bail ; toutes autres servitudes ne pourront être conférées qu'avec le consentement de Dunkerque Port.

En conséquence, le Preneur pourra céder, conformément à la loi, tout ou partie de ses droits ou les apporter en société à des tiers de son choix. Il pourra louer librement les constructions édifiées par lui pour une durée ne pouvant excéder celle du bail à construction.

Les constructions édifiées et tous travaux et aménagements effectués par le Preneur resteront sa propriété et celle de ses ayants cause pendant toute la durée du bail à construction.

Handwritten signature and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page.

À l'expiration du bail, les constructions édifiées par le Preneur, et toutes améliorations apportées par lui devront être démolies par le Preneur à ses frais à l'exception de la partie ferroviaire.

Le bail à construction sera conclu pour une durée soixante-six (66) ans.

Le bail sera consenti et accepté moyennant un loyer annuel de trois euro (3,00 €) par mètre carré de la surface de Terrain, soit au cas présent une redevance annuelle globale de trois cent soixante et onze mille sept cents euros (371 700,00 €), que le Preneur s'obligera à payer trimestriellement et d'avance. La redevance ci-dessus s'entend hors taxes. Le montant de ce loyer sera ramené à deux euros (2,00 €) par mètre carré de surface de terrain pendant la durée des travaux de construction, et au maximum pour douze (12) mois.

Le paiement se fera à 30 jours fin de mois à compter de la date de la facture.

Dunkerque Port informe le Preneur qu'en application de l'article 260, 5° du Code Général des Impôts, il n'opte pas pour la TVA sur le bail à construction.

Cette redevance s'entend en valeur 1^{er} janvier 2021 et sera indexée annuellement au 1^{er} janvier sur la variation de l'indice INSEE du coût de la construction, l'indice de base étant celui publié au 1^{er} janvier 2021 dont la valeur est de 1765. La première indexation se fera le 1^{er} janvier 2023.

Le Preneur - à partir de la date de signature du bail à construction - s'acquittera de tous les impôts, droits et taxes de toutes natures, auxquels sont actuellement ou pourraient éventuellement être assujettis le Terrain, locaux, aménagements et installations, quelles qu'en soient l'importance et la nature, qui seraient exploités en vertu du bail à construction.

Le Preneur 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 le Code Général des Impôts.

ARTICLE 9 – SERVITUDES

Dunkerque Port déclare que :

- Le Terrain dépend de la Zone Industrielle et Portuaire de DUNKERQUE comme faisant partie du programme d'extension de ladite zone, dûment autorisé par décision ministérielle en date du 12 Décembre 1973 de Monsieur le Ministre de l'Aménagement du Territoire de l'Equipement, du Logement et du Tourisme ;

- la déclaration d'utilité publique de l'acquisition des terrains nécessaires à l'extension de la zone industrielle et portuaire à l'ouest de Dunkerque Port sur le Territoire des Communes de LOON PLAGE, GRAVELINES, SAINT GEORGES SUR L'AA, BOURBOURG et CRAYWICK dont fait partie le Terrain, a été prononcée par décret du 19 Mai 1969, paru au Journal Officiel du 25 Mai 1969 ;

- le Terrain sont régis uniquement par les dispositions du cahier des charges de la Zone Industrielle et Portuaire de DUNKERQUE et n'est grevé que des servitudes d'utilité publique ci-dessus rappelées ;

- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation naturelle de la loi, de toutes prescriptions administratives et des règles d'urbanisme.

ARTICLE 10 – FRAIS

Le présent protocole ne génère aucun frais, droit ou honoraire.

Tous les frais, droits et honoraires qui feront suite et seront la conséquence du présent protocole, sans aucune exception ni réserve, seront supportés et acquittés par le Preneur qui s'y oblige.

Concernant la régularisation du bail à construction, les frais et droit seront supportés par le Preneur tandis que les honoraires ou émoluments du notaire seront partagées à parts égales entre le Preneur et Dunkerque Port.

ARTICLE 11 – CESSION - SUBSTITUTION

Le Preneur peut céder ou apporter en société tout ou partie des droits résultants du présent protocole à toute société filiale ou appartenant au même groupe.

Par ailleurs, le Preneur peut être substitué par toute société du groupe auquel appartient le Preneur ou que détient le Preneur.

ARTICLE 12 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent protocole, les parties font élection de domicile en leurs adresses respectives énoncées ci-dessus.

Fait en deux exemplaires originaux

à Dunkerque, le 16 Dec. 2021

Pour DUNKERQUE PORT



Maurice GEORGES

Pour LE PRENEUR

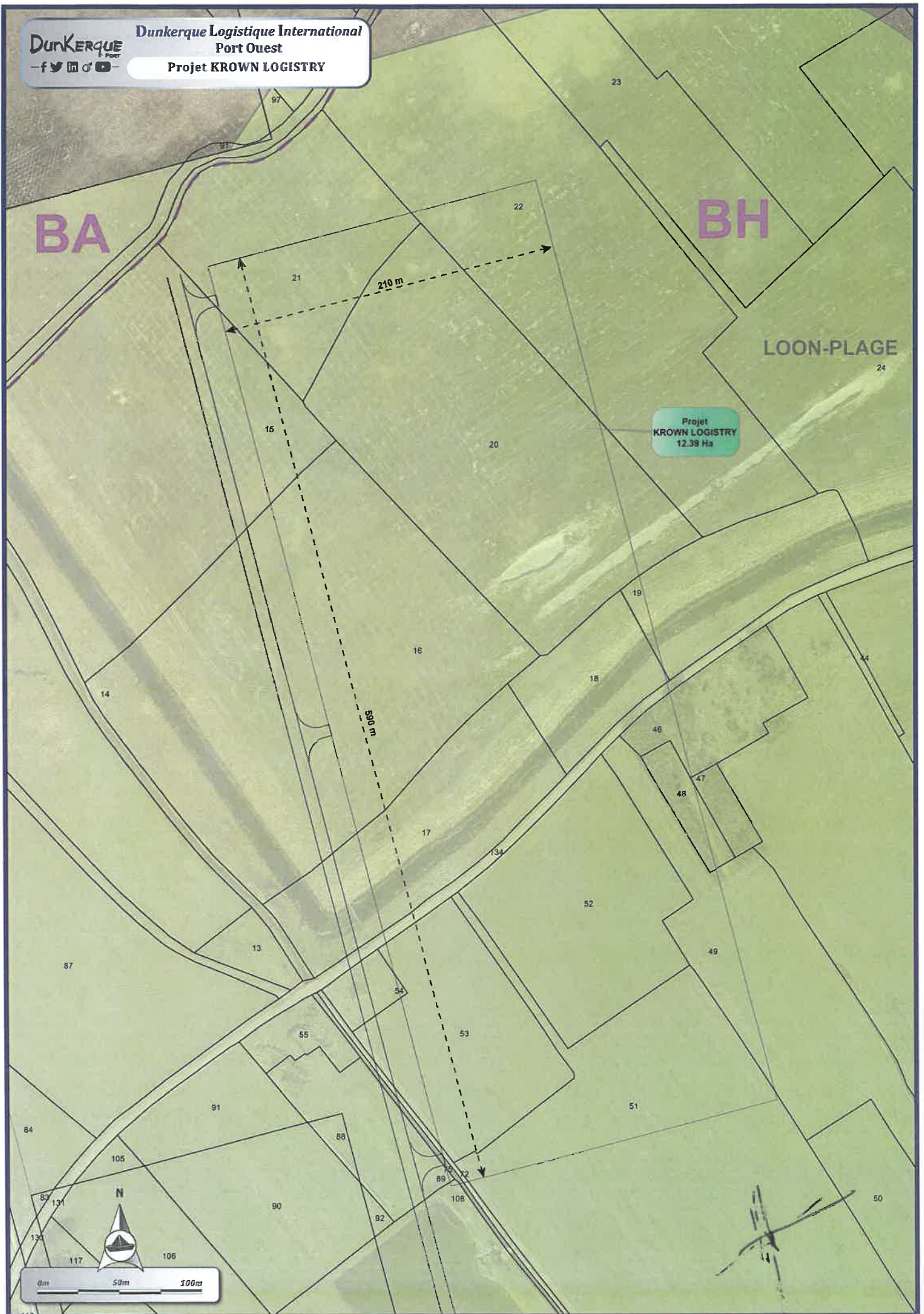


Dominique CHEVALLIER

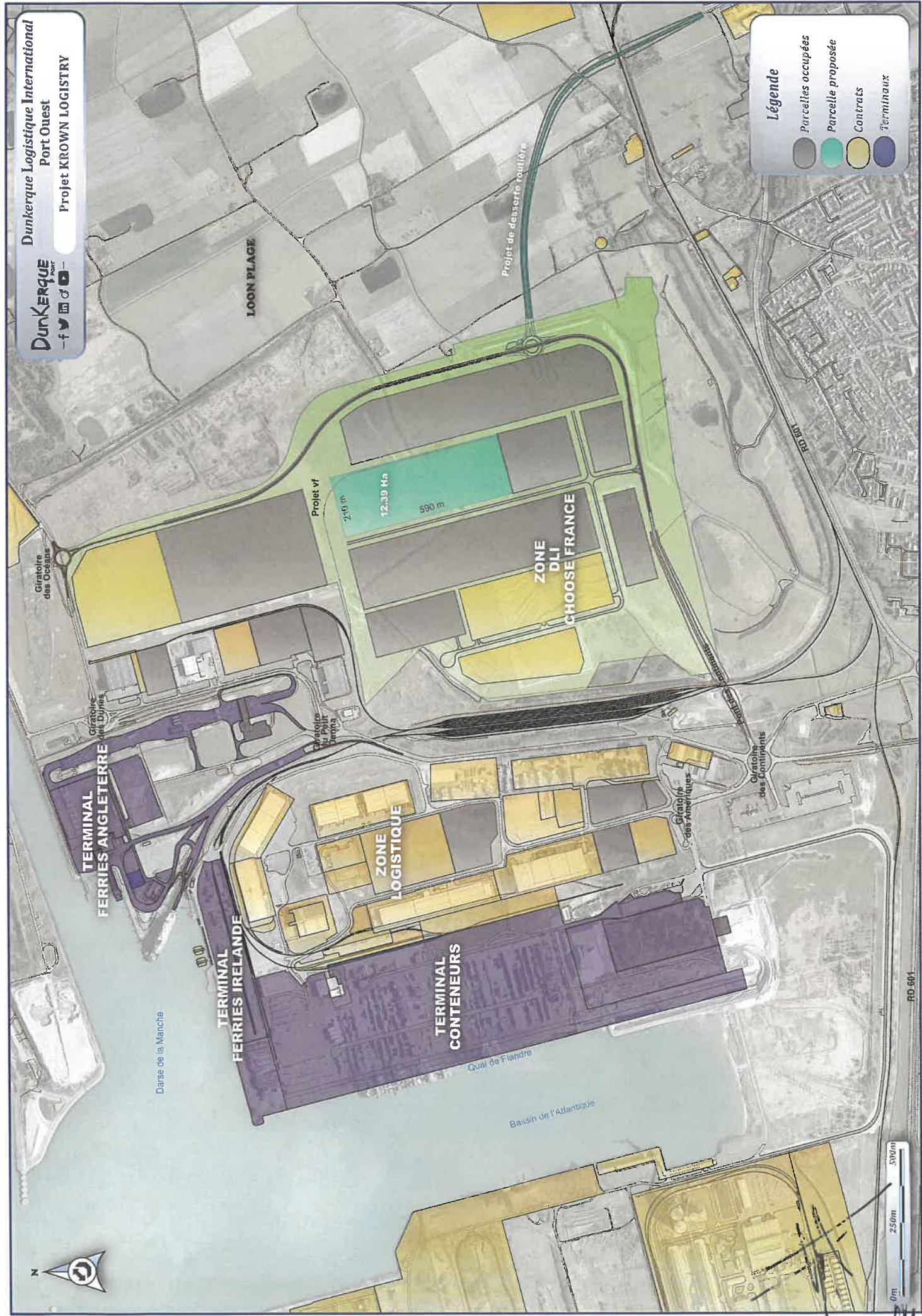
Annexe 1 : plan du Terrain
Annexe 2 : plan masse

Dunkerque-Port/DC/DLI





an



S.E.T.C.
95 Avenue Marcellin Berthelot 69520 GRIGNY
968.504.225 R.C.S. LYON

<u>DELEGATION DE POUVOIRS</u>

LE SOUSSIGNE :

Monsieur Dominique CHEVALLIER, demeurant professionnellement à LYON (69003), 136 cours Lafayette.

Agissant en qualité de Directeur Général de :

La Société des Entrepôts et Transports Chevallier, Société par actions simplifiée au capital de 1 064 400 euros, dont le siège social se situe à LYON (69003), 136 cours Lafayette, immatriculée sous le numéro 968 504 225 au registre du commerce et des sociétés de LYON, dument habilité à l'effet des présentes, ayant tous pouvoirs en cette qualité aux termes des dispositions statutaires et de la Loi.

Ci-après désigné sous le vocable le « **MANDANT** ».

CONSTITUE POUR SON MANDATAIRE SPECIAL :

Monsieur Claude CADOT, domicilié professionnellement à LYON (69003), 136 cours Lafayette.

Ci-après désigné sous le vocable le « **MANDATAIRE** ».

EXPOSE et DESIGNATION

Il est rappelé que doit être signé le 16 décembre 2021 un protocole, dont le projet et la désignation du terrain sont ci-après annexés, entre la Société des Entrepôts et Transports Chevallier et DUNKERQUE PORT, Grand Port Maritime de Dunkerque dont le siège est à Dunkerque, 2505 route de l'Ecluse Trystram, représenté par Maurice GEORGES Président du Directoire,

ayant pour objet d'établir le cadre général permettant :

- la réservation, pour sa mise à disposition par Dunkerque Port au profit du Preneur, d'un terrain de 590 mètres par 210 mètres soit une superficie de 123 900 m² sur la commune de Loon-Plage tel que repris sur le plan en annexe 1 (désignation);
- la signature d'un bail à construction sous conditions suspensives, sous réserve d'une décision d'implantation du projet donnée par le Preneur

Et par là-même,

Pouvoirs ont été donné au **MANDANT** de représenter ladite société à l'acte et accepter de signer ledit protocole,

Ceci exposé, il est passé à la délégation de pouvoirs, objet des présentes.

DELEGATION DE POUVOIRS

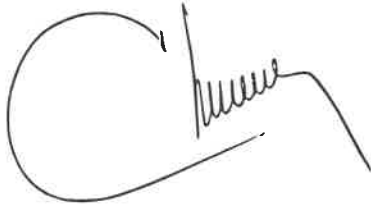
Le **MANDANT** ne pouvant directement représenter la société S.E.T.C. à la signature du protocole, il substitue par ces présentes le **MANDATAIRE** susnommé à l'effet d'intervenir à l'acte au nom de la société dans le seul cadre des pouvoirs conférés.

DECHARGE DE MANDAT

A la suite de ces opérations, le **MANDATAIRE** sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura fait en vertu du présent mandat par le seul fait de la signature de l'acte, lequel s'il ne contient aucune réserve autres que celles pouvant être incluses aux présentes emportera de plein droit décharge du **MANDATAIRE**, sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

Aux effets ci-dessus, passer et signer le protocole, élire domicile, et faire tout ce qui sera utile et nécessaire.

Fait à LYON (69003), le 15 décembre 2021

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'C' followed by a series of loops and a final downward stroke.