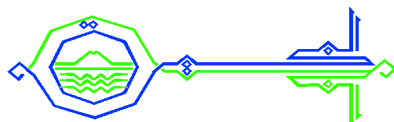


SOCIETE DE PROMOTION DU LAC DE TUNIS



**Cahier des charges relatif à l'exploitation
en sous-concession
de l'activité de restaurant flottant fixe
au Lac Nord de Tunis**

Projet de cahier des charges

Décembre 2011

Projet de Cahier des charges

Entre les soussignés :

La Société de Promotion du Lac de Tunis, société anonyme au capital de 44.000.000 Dinars, immatriculée au registre du commerce sous le n° B111475 1996, matricule fiscal 024385LAM000, ayant son siège social à la rue Rodrigo de Freitas Tunis-El-Bouhaïra, B.P. 36, 1080 Tunis Cedex, représentée par son Directeur général Monsieur Mohamed Ridha Trabelsi, désignée ci-après par la **SPLT** ou le **Concessionnaire,**

D'une part,

Et

....., sis à, représentée par Monsieur, et désignée ci-après par le **Sous-concessionnaire,**

D'autre part,

PRÉAMBULE

Considérant qu'en vertu d'une convention de concession signée entre l'Etat Tunisien et la SPLT au mois d'octobre 2002 (la « **Convention de Concession** »), la SPLT a bénéficié d'une concession d'exploitation du lac nord de Tunis pour une durée de 30 ans et ce, à partir de décembre 2002 ;

Considérant qu'en vertu de l'article 15 de la Convention de Concession et l'article 30 de la loi n° 2008-23 du 1^{er} avril 2008, relative au régime des concessions, l'exploitation de l'activité en objet ne pourra être confiée à des tiers, au moyen d'une sous-concession, qu'après autorisation notifiée par l'autorité compétente (le Ministère de l'Equipement).

Considérant que la SPLT envisage d'accorder des sous concessions pour les activités de projets de restaurants flottants fixe ;

Considérant que l'activité de restaurant flottant fixe est préalablement autorisée en vertu des articles 7 et 8 de la Convention de Concession ;

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET

Le présent cahier des charges a pour objet de définir les conditions d'octroi des droits d'exploitation en sous-concession de l'activité d'un projet de restaurant flottant fixe dans la lagune de Tunis Nord et les dispositions régissant cette exploitation.

ARTICLE 2 : OCTROI DE LA SOUS-CONCESSION

La SPLT donnera au Sous concessionnaire l'exploitation de l'activité de restaurant flottant en sous-concession, en vertu des dispositions de l'article 15 de la Convention de Concession et de l'article 30 de la loi n°2008-23 du 1^{er} avril 2008, relative au régime des concessions et suite à un appel à la concurrence pour l'exploitation d'un restaurant flottant fixe au lac nord de Tunis.

ARTICLE 3 : DOMAINE D'EXPLOITATION

Les activités d'exploitation objet du présent cahier des charges sont limitées au domaine d'activité de restaurant flottant fixe.

Toute extension du projet objet du présent cahier des charges est soumise à l'accord préalable de la SPLT et, si nécessaire l'autorisation de l'ensemble des autorités compétentes, et ce, sur la base d'une demande amplement justifiée et documentée.

L'accord de principe sur l'extension engendrera la révision des redevances visées à l'article 5 du présent cahier des charges.

ARTICLE 4 : DUREE DE LA SOUS-CONCESSION

Sauf résiliation anticipée, la durée d'exploitation en sous concession est fixée à 20 ans et ce, à partir de la date de la signature du contrat de la Sous-concession.

Il est à préciser que la durée d'exploitation en sous-concession ne peut pas s'étendre au-delà de la période de la concession dont la SPLT se trouve tributaire (c.a.d. jusqu'à décembre 2032). Toutefois, elle peut être renouvelée en cas de renouvellement de la concession à la SPLT.

ARTICLE 5 : REDEVANCE ANNUELLE AU TITRE DE L'EXPLOITATION

Le Sous-concessionnaire s'engage à régler à la SPLT une redevance annuelle relative à l'exploitation de l'activité du projet de restaurant flottant dans le lac nord de Tunis dont le montant de la première année s'élève à la somme globale et forfaitaire de DT. Hors TVA.

Le taux de TVA appliqué est celui fixé par les textes en vigueur au moment du paiement.

ARTICLE 6 : AUTRES FRAIS ET REDEVANCES

Tous les autres frais réclamés par les autorités compétentes et se rapportant à l'activité du restaurant flottant fixe, telle que les redevances à payer au titre de l'occupation du domaine public maritime (DPM), fixées conformément aux barèmes prévus dans les textes en vigueur, sont à la charge du Sous-concessionnaire qui devra les payer en leur temps.

Il en est de même de tous autres frais (taxes, redevances, contributions ou autres) qui viendraient à être réclamés par les autorités compétentes au titre de la présence ou de la navigation sur les eaux du lac qui concerne l'activité du projet du Sous-concessionnaire.

Le Sous-concessionnaire doit informer la SPLT des paiements réglés à ce titre et ce, en tant qu'organisme ayant le droit de regard sur l'activité concédée.

ARTICLE 7 : REVISION DU MONTANT DE LA REDEVANCE

Le montant de la redevance visée à l'article 5 ci-dessus, subira, à partir de la deuxième année d'exploitation, une augmentation annuelle de 10% calculée sur la base du montant de l'année écoulée.

ARTICLE 8 : MODALITES DE REGLEMENT DES REDEVANCES

Le règlement de la redevance de la première année d'exploitation sera effectué en une seule fois.

Le règlement de la redevance pour les années suivantes sera effectué de la même manière, et à la même période que la première année.

ARTICLE 9 : PENALITES DE RETARD DE PAIEMENT DES REDEVANCES ANNUELLES

En cas de non paiement des redevances dans les délais impartis, il sera procédé à l'application d'une pénalité égale à 1% du montant de la redevance pour chaque mois de retard.

A partir de six (6) mois de retard, il peut être procédé à la résiliation du présent contrat de sous-concession.

ARTICLE 10 : CAUTIONNEMENT DE GARANTIE

Le Sous-concessionnaire constituera une caution bancaire de garantie de bonne exécution de la convention, d'un montant égal à 10% du montant annuel de la redevance. Cette caution sera renouvelée chaque année et le montant y afférent sera indexé selon la redevance annuelle.

La caution doit être souscrite au profit de la SPLT, délivrée par une banque tunisienne, et sera irrévocable et payable à la première demande d'appel de fonds.

ARTICLE 11 : CONSIGNES PARTICULIERES / CONNAISSANCE DU CADRE JURIDIQUE ET DES DONNEES NATURELLES, TECHNIQUES ET ECONOMIQUES DE L'EXPLOITATION CONCEDEE

Le Sous-concessionnaire est tenu de se conformer à toutes les dispositions législatives et réglementaires régissant la gestion, l'exploitation et la conservation du domaine public maritime dont notamment :

- La loi n°95-73 du 24 juillet 1995 relative au D.P.M
- La loi n°95-72 du 24 juillet 1995 portant création de l'APAL
- La loi n°94-35 du 24 février 1994 relative au Code du Patrimoine Archéologique, Historique et des arts traditionnels ;
- L'arrêté du 18 décembre 1983 portant création d'une réserve naturelle à l'île de chikly ;
- La loi n°2008- 23 du 1^{er} avril 2008 relative au régime des concessions ;
- La loi n°83- 106 du 9 décembre 1983 portant ratification de l'accord conclu à Tunis le 9 octobre 1983 et relatif à l'assainissement, à la restauration du lac de Tunis et à l'aménagement de ses berges, et autorisant l'Etat à souscrire au capital de la SPLT ;
- Le décret n°2002-3332 du 23 décembre 2002 portant approbation d'une convention de concession et d'un cahier des charges pour l'occupation et l'exploitation des parties du domaine public maritime du lac Nord de Tunis ;
- La Convention de Concession du D.P.M du lac Nord de Tunis signée entre l'Etat tunisien et la S.P.L.T en octobre 2002 ;
- Le cahier des charges de la concession annexé à la dite Convention de Concession.

Le Sous-concessionnaire doit également se conformer à toutes les dispositions législatives et réglementaires régissant l'exploitation d'un restaurant flottant dont notamment :

- Décret-loi n° 73-3 du 3 octobre 1973, relatif au contrôle de la gestion des établissements de tourisme;
- Décret-loi n° 73-4 du 3 octobre 1973 relatif au contrôle de la construction des établissements de tourisme;
- Décret n° 73-511 du 30 octobre 1973, portant fonctionnement de la commission technique de la construction des établissements de tourisme;
- Loi n° 73-58 du 19 novembre 1973, ratifiant le décret-loi n° 73-3 du 3 octobre 1973, relative au contrôle de la gestion des établissements de tourisme;
- Loi n° 73-59 du 19 novembre 1973, ratifiant le décret-loi n° 73-4 du 3 octobre 1973, relative au contrôle de la construction des établissements de tourisme;
- Arrêté du Ministre de l'Economie Nationale du 16 février 1974, relatif aux conditions exigées pour l'approbation des plans de construction des établissements de tourisme;
- Loi n° 2006-33 du 22 mai 2006, portant simplification des procédures dans le domaine des autorisations administratives relatives au secteur touristique ;

- Arrêté du Ministre du Tourisme du 9 novembre 2006, relatif aux prestations administratives rendues par les services relevant du ministère du tourisme, des entreprises et établissements publics sous tutelle et aux conditions de leur octroi.

Le Sous-concessionnaire déclare et atteste qu'il conclut le présent cahier des charges en pleine connaissance de cause après s'être fait une opinion personnelle complète des données naturelles, techniques, juridiques et économiques relatives à l'activité objet du présent cahier des charges. En aucun cas le Sous-concessionnaire ne peut réclamer à la SPLT une indemnité ou une réduction de redevance pour le motif que son activité commerciale subirait une entrave quelconque du fait des lois, règlements et consignes qui seront mis en vigueur.

ARTICLE 12 : ASSURANCES / RESPONSABILITE VIS-A-VIS DES TIERS

Le Sous-concessionnaire doit souscrire toutes les assurances nécessaires liés à ses activités et ce, aussi bien au cours de la réalisation de son projet ou durant la phase d'exploitation.

Il demeure le seul responsable vis-à-vis de la SPLT et vis-à-vis des tiers.

ARTICLE 13 : PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT / PRESERVATION DES OUVRAGES DU LAC NORD DE TUNIS ET DE SON ECOSYSTEME

Aussi bien pour la réalisation de son projet que pour l'exercice de ses activités, le Sous-concessionnaire doit utiliser des matériaux respectueux de l'environnement.

Le Sous-concessionnaire est tenu de prendre toutes les dispositions nécessaires pour veiller à la sauvegarde et à la préservation de l'environnement terrestre limitrophe et marin du plan d'eau du Lac Nord de Tunis. Il prendra les mesures spécifiques nécessaires, à sa charge et sous le contrôle de la SPLT, pour faire face à tout ce que ses activités peuvent générer comme nuisance de pollution ou autre pour l'environnement et pour le site.

Il doit particulièrement se conformer aux normes en vigueur fixant le niveau en décibel de nuisance sonore autorisée et éviter toute gêne excessive aux riverains.

Il doit faire de sorte à ne pas altérer directement ou indirectement les ouvrages de la lagune (notamment les écluses de Kheireddine, les clapets de Chikly et Tunis-Marine et la digue centrale de séparation), et ce, que ce soit par ses équipements d'exploitation ou par le passage ou l'installation de son matériel. Il doit ainsi veiller à ce que ces ouvrages restent en bon état de fonctionnement et informer la SPLT de toute anomalie constatée.

ARTICLE 14 : ETUDE DE FAISABILITE TECHNIQUE ET PROGRAMME DE DEVELOPPEMENT

Le Sous-concessionnaire doit présenter pour approbation de la SPLT et des autorités compétentes, préalablement à l'exercice de l'activité concédée, une étude de faisabilité technique établie sur la base de la fiche d'orientation technique du projet en question (cf. Annexe 1), et au vu des particularités du milieu et du point de liaison avec les berges.

Le programme de développement de l'activité concédée que le Sous-concessionnaire entend entreprendre dans le Lac Nord de Tunis, est présenté en annexe 2.

Toutefois, il est entendu que :

- Le programme envisagé doit respecter les conditions définies dans le cahier des charges de la concession.
- Ce programme doit s'insérer dans le programme général et schéma directeur de développement du lac tel que arrêté par la SPLT et approuvé par les autorités compétentes et doit prendre en considération toutes les obligations de coordination avec les autres activités de la lagune.

ARTICLE 15 : RESPECT DU PROGRAMME DE DEVELOPPEMENT DU LAC NORD ET APPLICATION DU PROGRAMME DE L'ACTIVITE CONCEDEE

Le programme du Sous-concessionnaire doit s'insérer dans le plan de développement général qui sera approuvé pour sa mise en application dans la lagune, et ne doit de ce fait s'opposer ou perturber le déroulement des autres activités avec lesquelles il sera mis en coordination.

En outre, le Sous-concessionnaire est tenu de respecter le programme de développement des activités d'exploitation aux fins de l'activité concédée tel qu'il a été agréé par les autorités compétentes sur toute la durée contractuelle, exceptées les modifications autorisées par écrit (cf. article 18).

Par ailleurs, le Sous-Concessionnaire ne peut en aucun cas discuter ou s'opposer aux choix de quelques natures que se soit qui seraient arrêtés par la SPLT ou par l'Etat dans le cadre du programme général de développement du plan d'eau du Lac Nord de Tunis ni dans les modifications qui pourraient y être apportées.

ARTICLE 16 : OBTENTION DES TITRES D'EXPLOITATION

Pour les besoins d'obtention des titres d'exploitation relatifs à l'exercice de l'activité concédée dans le Lac Nord de Tunis, le Sous-concessionnaire doit communiquer directement aux autorités compétentes les dossiers nécessaires comportant les documents prescrits par les règlements en vigueur et ce, après en avoir informé par écrit la SPLT.

ARTICLE 17 : PROJETS D'EXECUTION / TRAVAUX D'EXECUTION

Le Sous-concessionnaire sera tenu de soumettre au préalable, pour accord, à la SPLT les projets d'exécution, de réhabilitation ou d'acquisition de tous les ouvrages et de tous les engins à installer. Ces projets devront comprendre tous les plans, dessins et notes explicatives nécessaires pour déterminer complètement les constructions à édifier.

La SPLT et les autorités compétentes sont habilités à proscrire les travaux, équipements ou modes d'exécution jugés non convenables pour le milieu et sa qualité environnementale.

Tous les travaux seront mis en œuvre suivant des règles prédéfinies, et exécutés en matériaux de bonne qualité, conformément aux plans du projet approuvé.

ARTICLE 18 : MODIFICATION ET AMENAGEMENT

Il est formellement interdit au Sous-concessionnaire de porter des modifications ultérieures de situation et (ou) de configuration des terrains (terrestre et lagunaire) ou d'y faire des aménagements quelconques sans avoir obtenu l'autorisation écrite préalable de la SPLT.

ARTICLE 19 : FRAIS DE CONSTRUCTION, D'AMENAGEMENT ET D'ENTRETIEN

Tous les travaux et frais d'études, de construction, d'aménagement, de raccordement aux différents services (eau potable, eau usée, gaz, électricité, téléphonie etc.), de réhabilitation et d'entretien liés à l'activité concédée seront à la charge du Sous-concessionnaire.

Seront à sa charge également les frais de changement qu'il sera autorisé par la SPLT à apporter aux ouvrages existant sur le Domaine Public Maritime.

ARTICLE 20 : ENTRETIEN DES INSTALLATIONS ET EQUIPEMENTS

Le Sous-concessionnaire prendra les mesures nécessaires pour maintenir en bon état de propreté les installations et les équipements liés aux activités qu'il exerce dans le Lac Nord de Tunis.

Il doit effectuer les travaux de maintenance et d'entretien des équipements installés temporairement ou en permanence selon les exigences environnementales et les consignes qui peuvent lui être signifiées par la SPLT et les autorités compétentes.

Par ailleurs, le Sous-concessionnaire s'engage à ne pas entraver directement ou indirectement la bonne circulation des masses d'eau de la mer vers la lagune et vice versa et éviter toute source de pollution chimique ou organique liée aux activités qu'il exerce. Il doit se conformer aux consignes qui peuvent lui être signifiées par la SPLT ou les autorités compétentes afin de respecter les conditions environnementales du lac, notamment en cas de constatation de symptôme et/ou indice de dégradation du milieu pouvant générer une eutrophisation et de tout événement portant atteinte à l'environnement et/ou aux ressources halieutiques.

A ce titre, il est tenu de :

- procéder à l'enlèvement systématique des algues nitrophiles piégées par ses installations ou équipements pour éviter leur dégradation dans la lagune ;
- veiller à ce que le fonctionnement normal des écluses ne soit jamais perturbé par ses activités, et ce pour que le renouvellement des eaux soit assuré continuellement ;
- veiller à ce que la digue ne soit pas dégradée par les équipements, installations ou engins liés à ses activités, pour que cet ouvrage soit maintenu en bon état de manière à assurer la séparation entre la partie nord et la partie sud du lac et garantir une circulation dans l'ensemble de la lagune ;
- signaler à la SPLT tout symptôme ou indice de dégradation du milieu pouvant générer une eutrophisation et tout autre événement portant atteinte à l'environnement et/ou aux ressources halieutiques aux alentours de son projet.

ARTICLE 21 : SIGNALISATION

Le Sous-concessionnaire doit établir et entretenir les installations de signalisation maritime et de balisage nécessaires pour les activités concédées dans le lac Nord de Tunis.

ARTICLE 22 : SUIVI / CONTROLE ET EVALUATION DE L'EXPLOITATION DE L'ACTIVITE CONCEDEE EN SOUS-CONCESSION

L'Exploitation de l'activité dans la lagune, objet du présent contrat, est soumise au contrôle de la SPLT et des autorités compétentes.

Le Sous-concessionnaire est tenu de fournir à la SPLT et aux autorités compétentes tous les renseignements d'ordre techniques ou statistiques qui peuvent lui être demandés.

Le Sous-concessionnaire doit faciliter à tout moment l'accès et la vérification des installations et leurs dépendances aux agents de la SPLT et aux autorités compétentes.

La SPLT ou les autorités compétentes peuvent demander au Sous-concessionnaire des améliorations liées aux matériaux utilisés ou méthodes adoptées dans le cadre de l'exploitation de l'activité en objet, s'il est constaté une nuisance générée par celle-ci et touchant à l'environnement du lac et la préservation de sa qualité.

ARTICLE 23 : DROIT DE REGARD

La SPLT est en droit de s'assurer à tout moment que le Sous-concessionnaire demeure en règle avec l'Administration fiscale et la CNSS.

De même, la SPLT est en droit d'inspecter ou de faire inspecter par la personne physique ou morale de son choix tant les méthodes que les moyens du Sous-concessionnaire pour s'assurer de leur conformité aux exigences du présent cahier des charges et/ou de la réglementation en vigueur.

En cas de défaillance du Sous-concessionnaire, comme en cas d'entrave à l'exercice de ce droit de regard, la SPLT peut, dans une première étape, engager des mesures coercitives allant jusqu'à la suspension provisoire du contrat de la sous-concession et ce, après information des autorités compétentes.

Si le Sous-concessionnaire continue à être défaillant, la SPLT se réserve la faculté de résilier de plein droit le présent contrat après une mise en demeure envoyée à l'intéressé par Lettre Recommandée restée infructueuse huit jours après sa date de réception.

ARTICLE 24 : RESILIATION

Moyennant la notification d'une mise en demeure, le présent contrat pourra être résilié de plein droit dans les cas et conditions ci-après :

- 1- En cas où le Sous-concessionnaire cesserait d'exercer l'activité objet du présent cahier des charges.
- 2- En cas de faillite, de liquidation judiciaire ou dissolution du Sous-concessionnaire.
- 3- En cas de non paiement des redevances, accessoires ou pénalités, ou en cas de non remboursement des frais mis à la charge du Sous-concessionnaire.
- 4- En cas de dégradation de l'état de la lagune par faute du Sous-concessionnaire ; faute dument constatée, notifié au sous-concessionnaire, et restée sans suite pendant 10 jours.
- 5- Faute par le Sous-concessionnaire de se conformer à l'une quelconque des conditions générales ou particulières de ce cahier des charges.
- 6- En cas où il sera mis fin à la concession liant la SPLT (le Concessionnaire) à l'Etat (le Concédant) : le contrat de sous-concession serait résilié avec la SPLT mais le sous-concessionnaire peut continuer à exploiter en ayant pour vis-à-vis le concédant de la concession (l'Etat), représenté par Le Ministère de l'Equipement.
- 7- En cas où le Sous-concessionnaire ne se conformerait pas aux consignes qui lui seront signifiées par la SPLT ou les autorités compétentes.
- 8- En cas de désaccord avec la SPLT au sujet de la révision des redevances relatives au présent cahier des charges.

Dans l'un des cas précités, la SPLT se réserve le droit de mettre fin au présent contrat sans que le Sous-concessionnaire, qui sera avisé et mis en demeure [●] mois à l'avance, puisse réclamer une quelconque indemnité pour quelque raison que ce soit.

ARTICLE 25 : REPRISE DES EQUIPEMENTS ET OUVRAGES EN FIN DE LA SOUS-CONCESSION OU EN CAS DE RESILIATION / REMISE EN ETAT DES LIEUX

A l'expiration de la durée de la concession ou en cas de la déchéance, le Sous-concessionnaire est tenu d'enlever ses équipements et matériaux sauf les ouvrages fixes qui restent acquis au profit de la SPLT (ou l'état).

Il doit en outre, procéder à la remise en état des lieux.

ARTICLE 26 : CESSION / SOUS-TRAITANCE

La sous-concession est accordée au Sous concessionnaire en considération de son programme proposé, ses capacités et compétences dans le domaine d'exploitation de l'activité concédée, il est, en conséquence, interdit au Sous concessionnaire, sous peine de déchéance, de sous traiter ou de céder à titre temporaire ou définitif, gratuitement ou contre rémunération, l'exploitation de tout ou partie de l'activité concédée, de ses installations et équipements à un tiers, sauf autorisation écrite et préalable de la SPLT.

Dans toutes les conditions, le Sous-concessionnaire demeurera personnellement responsable de l'accomplissement de toutes ses obligations.

Il se porte responsable de toute dégradation du milieu et des ouvrages lagunaires due à l'activité concédée.

Toute réparation de dégradation due à son fait est à la charge du Sous-concessionnaire qui s'y oblige.

ARTICLE 27 : IMPOTS ET TAXES

Le Sous-concessionnaire acquittera directement, pendant toute la durée de l'exploitation des impôts, taxes, et toutes autres charges de quelque nature qu'ils soient, auxquels il pourra être assujéti du fait de l'activité qu'il exerce.

ARTICLE 28 : INDEMNITE AUX TIERS

Seront à la charge du Sous-concessionnaire sauf son recours contre qui de droit, toutes indemnités qui pourraient être dues à des tiers par suite de l'exécution de ses travaux.

ARTICLE 29 : ELECTION DE DOMICILE

Le Sous-concessionnaire fait élection de domicile à [●]

En cas de changement de domicile, il devra informer par écrit la SPLT de son nouveau domicile.

ARTICLE 30 : REGLEMENT DES LITIGES

Tous les différends nés à l'occasion de l'interprétation ou de l'exécution du présent contrat de sous-concession, et qui n'auront pas été résolus par accord à l'amiable, seront soumis à l'arbitrage conformément aux dispositions des règles en vigueur du centre de conciliation et d'arbitrage de Tunis, auxquelles les parties déclarent adhérer.

Le droit tunisien sera la loi applicable aux litiges.

ARTICLE 31 : FRAIS DE TIMBRE ET D'ENREGISTREMENT

Les frais de timbre et d'enregistrement du présent cahier des charges, sont à la charge du Sous-concessionnaire.

ARTICLE 32 : VALIDITE du cahier des charges

Le présent cahier des charges d'exploitation ne sera valable qu'après signature des deux parties.

Tunis, le.....

S.P.L.T

Le Sous-concessionnaire

Annexe1: Fiche d'orientation technique du projet de restaurant flottant fixe

Annexe 2: Programme et plan proposé par le sous-concessionnaire pour le projet de restaurant flottant fixe