



**OCCUPATION  
D'IMMEUBLES BÂTIS OU NON BÂTIS  
DÉPENDANT DU DOMAINE  
PUBLIC EN VUE D'UNE  
EXPLOITATION ECONOMIQUE**

***NON CONSTITUTIVE DE DROITS RÉELS***

---

**CONDITIONS PARTICULIERES**

**(Edition du 5 octobre 2016)  
Mise à jour le 23 avril 2020**

**Dossier n°**

Département des Alpes  
Maritimes  
Commune de Cantaron

Ligne n°945000  
De Nice St Roch  
A Breil sur Roya

Gare de DRAP-  
CANTARON

Occupant :

**CONVENTION D'OCCUPATION  
D'UN IMMEUBLE BÂTI OU NON BÂTI  
DÉPENDANT DU DOMAINE PUBLIC  
EN VUE D'UNE  
EXPLOITATION ECONOMIQUE  
NON CONSTITUTIVE DE DROITS RÉELS**

**Entre les soussignés,**

La société dénommée « **SNCF Réseau** », société anonyme au capital social de 621 773 700 Euros dont le siège est situé à SAINT-DENIS (93200), 15-17 rue Jean-Philippe Rameau, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY sous le numéro 412 280 737 et dont le régime résulte des articles L2111-20 et suivants du Code des Transports,

Représentée par la société dénommée « Société Nationale SNCF », société anonyme au capital de 1.000.000.000 Euros, dont le siège est situé à SAINT-DENIS (93200), 2 place aux Etoiles, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY sous le numéro 552 049 447 et dont le régime résulte des articles L.2102-1 et suivants du Code des Transports,

En application de la Convention de Gestion et de Valorisation Immobilière en date du 30 juillet 2015 conclue entre les anciens établissements publics SNCF et SNCF RESEAU aux droits desquels viennent respectivement la Société Nationale SNCF et SNCF Réseau,

Et est représentée par Madame Gaëlle GRASSET en sa qualité de Directrice de la Direction Immobilière Territoriale Grand Sud de SNCF Immobilier, dont les bureaux sont sis 4 rue Léon Gozlan – CS 70014 à Marseille Cedex 03 (13331), dûment habilitée.

**Et,**

**La Société** ..... au capital de ..... Euros, immatriculée au registre du commerce de .... sous le n° ....., dont le siège est situé .....à .....(.....), représentée par son **[compléter et préciser la fonction : gérant, directeur général, président] [Nom et Prénom]** domicilié(e) .....à..... (.....) né(e) le..... à ..... en vertu des pouvoirs qu'il détient, par délégation de pouvoirs de M..... agissant en qualité de **[préciser la fonction]** en date du ....., **OU** d'une délibération du conseil d'administration du ..... (**ANNEXE n°6 : KBIS – RIB**).

désigné(e) dans ce qui suit par le terme « **L'OCCUPANT** ».

## IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

- Le terme « **SNCF Réseau** » utilisé dans les Conditions Générales et particulières désigne la société attributaire du BIEN.
- Le terme « **SNCF Immobilier** » utilisé dans les Conditions Générales et particulières désigne la branche Immobilière de SNCF, qui a reçu mandat de SNCF Réseau pour conclure et gérer la présente convention d'occupation du domaine public dans le cadre d'une convention de gestion et de valorisation immobilière.
- Le terme « **OCCUPANT** » désigne la personne physique ou morale, publique ou privée à qui est consentie l'autorisation d'occupation du domaine public.
- Le terme « **GESTIONNAIRE** » désigne le mandataire de SNCF Réseau, agissant dans le cadre d'un contrat de Valorisation Immobilière et Gestion Locative du patrimoine foncier et immobilier qui le lie à SNCF Immobilier.

La Société **ESSET**, ci-après dénommé le GESTIONNAIRE, Société par Action Simplifiée au capital de 43.416.652,00 Euros, dont le siège social est situé à Courbevoie (92400), 17 Place des Reflets, inscrite au registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le n° B 484 882 642, titulaire de la carte professionnelle « Transaction sur immeubles et fonds de commerce – Gestion Immobilière – Syndic de copropriété » n°CPI 9301 2015 000 002 728 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris-Ile de France, et garantie par GALIAN Assurances, 89 rue La Boétie, 75008 Paris, représentée par Monsieur Philippe Calmon, Président, agissant au nom et pour le compte de SNCF Réseau, dans le cadre d'un marché de gestion du patrimoine foncier et immobilier et cessions de biens,

- Le terme « **BIEN** » désigne le bien objet de la présente convention d'occupation tel qu'il est décrit à l'article « Désignation » des Conditions Particulières.

## Préambule

Conformément aux dispositions du Code général de la propriété des personnes publiques et plus particulièrement à l'article L 2122-1-1 créé par l'Ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017, la présente convention d'occupation a été délivrée suite à une procédure préalable de mise en concurrence du ....[ date]....et publiée le ..[date] ... sur le site internet [www.epublimmo.sncf](http://www.epublimmo.sncf) ..... avec avis d'attribution du....[date]....paru sur le site internet [www.epublimmo.sncf](http://www.epublimmo.sncf).

## ARTICLE 1 OBJET DE LA CONVENTION

Les présentes Conditions Particulières non constitutives de droits réels ont pour objet d'autoriser l'OCCUPANT désigné ci-dessus à occuper et utiliser un bien immobilier appartenant à l'Etat et attribué à SNCF Réseau en application de l'article L. 2111-20 du Code des Transports et désigné à l'article « Désignation » (ci-après dénommé « le BIEN »). Le BIEN constitue une dépendance du domaine public.

## ARTICLE 2 DÉSIGNATION

*(Article 12 des Conditions Générales)*

### 1. Situation du BIEN

Le BIEN est situé en gare de DRAP – CANTARON et est repris au cadastre de la commune de CANTARON sous le n°1850 (ex 1242) de la Section 0A, lieu-dit « La Gare ». Il est figuré sous teinte VERTE au plan annexé (**ANNEXE n°2 : Plan et accès**).

Le BIEN est repris à l'inventaire du patrimoine ferroviaire sous les références suivantes :

Site : 005565V  
Terrain : T004 et T016p  
Bâtiment : B005p

Le bien est situé le long de la ligne 945000 à hauteur du PK 9+100 environ.

### 2. Description du BIEN

Le BIEN immobilier occupe une superficie d'environ 1 680 m², comportant :

- environ 1 200 m² de terrain nu (005565V-T004 et 005565V-T016p)
- environ 200 m² d'atelier (005565V-B005p RDC)
- environ 280 m² de bureaux (005565V-B005p 1<sup>er</sup> étage)

Etant précisé que les ouvrages, constructions, équipements et installations éventuellement présents sur le BIEN ne sont pas mis à disposition de l'OCCUPANT.

L'OCCUPANT déclare avoir une parfaite connaissance dudit BIEN, pour l'avoir visité et l'accepte en conséquence dans l'état où il se trouve, sans recours d'aucune sorte. Toute erreur dans la désignation ou la contenance indiquées aux présentes ou toute différence entre les surfaces indiquées aux présentes et les dimensions réelles du BIEN ne peut justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, ni indemnité.

L'OCCUPANT est informé qu'aucun aménagement ne doit empêcher les services techniques de SNCF Réseau de réaliser la vérification et l'entretien de ses ouvrages. L'OCCUPANT s'engage à libérer le terrain en cas de travaux rendus nécessaires sur les ouvrages avoisinants.

L'OCCUPANT est également informé qu'il prend à sa charge l'entretien des arbres et de la végétation présente sur les emprises mises à disposition (débroussaillage, taille, élagage...).

S'agissant des arbres côté voies et en raison de leur proximité avec les installations ferroviaires, toute intervention d'entretien devra faire l'objet d'une demande d'autorisation d'intervention auprès de SNCF Réseau.

### 3. État des lieux d'entrée

Un état des lieux d'entrée contradictoire, établi le ....., est annexé aux présentes Conditions Particulières (**ANNEXE n°3 : Etat des lieux d'entrée**).

## ARTICLE 3 CONDITIONS GÉNÉRALES D'OCCUPATION DES LIEUX

La convention d'occupation non constitutive de droits réels est composée par les présentes Conditions Particulières et par les « **Conditions Générales d'occupation d'immeubles bâtis ou non bâtis dépendant du domaine public non constitutive de droits réels** » (Edition du 5 octobre 2016 mise à jour le 23 avril 2020) dont l'OCCUPANT reconnaît avoir pris connaissance. Un exemplaire des Conditions Générales signé, paraphé et daté est annexé aux présentes Conditions Particulières. Ces deux documents constituent un tout indissociable (**ANNEXE n°1 : Conditions Générales**).

Ces Conditions Générales sont complétées ou modifiées comme il est dit dans les articles ci-après.

## ARTICLE 4 UTILISATION DU BIEN

*(Article 4 des Conditions Générales)*

### 1. Activité autorisée

L'OCCUPANT est autorisé à occuper le BIEN pour y exercer les activités suivantes :

- **Mécanique générale, sous réserve de disposer des équipements techniques nécessaires pour éviter toute pollution sur le site.**
- **Atelier artisanal.**
- **Locaux d'activité ou de stockage.**

Tout changement de l'activité exercée par l'OCCUPANT dans le BIEN occupé devra préalablement faire l'objet de l'accord exprès de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE.

L'OCCUPANT déclare avoir pris connaissance des dispositions du PLU applicables à la **zone UG** dans laquelle se trouve le BIEN. L'OCCUPANT reconnaît expressément d'avoir été en mesure de juger de la faisabilité de son activité au regard de ces dispositions.

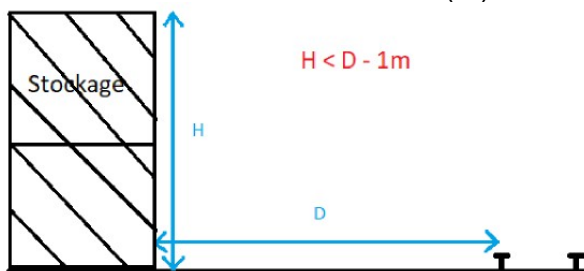
L'OCCUPANT en prend acte et entend entreprendre toutes les démarches nécessaires auprès de l'administration pour obtenir les autorisations administratives requises préalablement à l'exploitation de son activité visant à mettre en œuvre son projet ainsi qu'à respecter l'ensemble des prescriptions administratives et réglementaires auxquelles il serait tenu. Il réalisera à ses frais et sous sa responsabilité tout aménagement spécial et travaux de mise aux normes du BIEN qu'il serait tenu de réaliser pour la mise en œuvre de son projet. Tous les documents ou registres obligatoires au titre de cette réglementation sont établis et tenus à jour par l'OCCUPANT.

L'autorisation donnée à l'OCCUPANT d'exercer les activités visées ci-dessus n'implique de la part de SNCF Réseau et SNCF Immobilier aucune garantie de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit.

En outre, l'OCCUPANT s'oblige à respecter les préconisations des services techniques SNCF reprises ci-dessous :

**Pour les activités de stockage :**

- Interdiction de stocker à moins de 5m des installations ferroviaires (bâtiments, voies ferrées, support caténaire etc...),
- Interdiction de stocker sur des hauteurs supérieures à distance séparant la position des installations ferroviaires moins un (-1) mètre selon schéma ci-après.



**Général :**

- L'OCCUPANT est responsable de la sécurisation du site et mettra en place les clôtures et portails supplémentaires ou tout autres moyens nécessaires pour interdire l'accès au domaine ferroviaire aux personnes extérieures,
- L'OCCUPANT entretiendra les clôtures existantes et nouvelles après un état des lieux d'entrée sur le site,
- L'OCCUPANT prend à sa charge l'entretien des arbres et de la végétation présente sur les emprises mises à disposition (débroussaillage, taille, élagage...). S'agissant des arbres côté voies et en raison de leur proximité avec les installations ferroviaires, toute intervention d'entretien devra faire l'objet d'une demande d'autorisation d'intervention auprès de SNCF Réseau.

**Tous les travaux d'aménagement sur le BIEN devront être validés par l'unité tiers de l'agence PACA de SNCF RESEAU : [mr.agence.projets.paca.relations.tiers@sncf.fr](mailto:mr.agence.projets.paca.relations.tiers@sncf.fr)**

**2. Manipulation de matières dangereuses et polluantes**

L'OCCUPANT déclare qu'il n'envisage pas d'effectuer, dans le cadre de l'activité autorisée ci-dessus, des opérations de chargement/déchargement, transbordement, transvasement ou dépôt de matières dangereuses et/ou polluantes.

**3. Activité entrant dans le champ d'application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement c'est-à-dire en présence d'une ICPE**

L'OCCUPANT déclare que son activité n'entre pas dans le champ d'application des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement.

**4. Activité entrant dans le champ d'application des articles L 214-1 et R 214-1 et suivants du Code de l'Environnement c'est-à-dire en présence d'une IOTA.**

L'OCCUPANT déclare que son activité n'entre pas dans le champ d'application des articles L.214-1 et R.214-1 et suivants du code de l'environnement.

## **ARTICLE 5 SOUS-OCCUPATION**

*(Article 3 des Conditions Générales)*

Toute sous occupation est interdite.

## **ARTICLE 6 ENVIRONNEMENT – SANTE PUBLIQUE**

### **1. Etat « Risques et Pollutions » (L. 125-5 I du code de l'environnement)**

L'Etat « Risques et Pollutions » établi à partir d'informations mises à disposition par le préfet est annexé aux présentes ainsi que, le cas échéant, mention de l'arrêté concerné et des extraits des documents de référence permettant la localisation du BIEN au regard des risques pris en compte prévus à l'article R. 125-24 du code de l'environnement (**ANNEXE n°4 : Etat « Risques et Pollutions »**)

L'OCCUPANT déclare avoir pris connaissance de ces documents et vouloir faire son affaire personnelle de cette situation.

### **2. Déclarations relatives aux sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques (Article L. 125-5 IV du code de l'environnement)**

En application de l'article L. 125-5 IV du code de l'Environnement, SNCF Réseau, déclare qu'à sa connaissance le BIEN n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (Art. L. 125-2 du code des Assurances) ou technologiques (Art. L. 128-2 du code des assurances) et que par ailleurs, il n'a pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

L'OCCUPANT déclare avoir pris connaissance de cet état de fait et vouloir faire son affaire personnelle de cette situation.

### **3. Annexe environnementale (article L.125-9 du code de l'environnement)**

Sans objet.

### **4. Diagnostic de performance énergétique (article L.126-26 du code de la construction et de l'habitation)**

Sans objet.

Les locaux mis à disposition font partie d'un ensemble bâti plus vaste et ne disposent pas d'un compteur électrique dédié. Il n'est donc pas possible de déterminer la performance énergétique des locaux mis à disposition.

### **5. Diagnostic technique amiante (article R. 1334-18 du code de la santé publique)**

Le BIEN a fait l'objet d'un repérage des matériaux contenant de l'amiante, qui a donné lieu à l'élaboration d'un Dossier Technique « Amiante » (DTA), conformément aux articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique.

La fiche récapitulative du dossier technique amiante (DTA) est ci-annexée (**ANNEXE n°5 : DTA**).

L'OCCUPANT déclare avoir pris connaissance de ces informations et vouloir faire son affaire personnelle de cette situation.

Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, tant à l'origine qu'en cours de convention, l'OCCUPANT devra se conformer à la législation en vigueur relative aux interventions sur les matériaux contenant des substances dont la réglementation proscriit l'usage, dont l'amiante, et s'engage, de manière générale, à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité et la santé des occupants du BIEN.

Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, l'OCCUPANT ferait son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : recherche, diagnostic, suppression ou autres, le tout, sans aucun recours contre SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE.

En outre, l'OCCUPANT et ses entreprises, maîtres d'œuvre etc... conservent leur obligation de recherche sur les matériaux sur lesquels ils peuvent être amenés à intervenir.

En cours de convention, l'OCCUPANT prendra à sa charge tous les travaux de désamiantage appropriés qui seraient rendus nécessaires du fait des aménagements, rénovations, ou autres travaux qu'il souhaiterait réaliser ou qu'il aurait réalisés.

D'une manière générale, l'OCCUPANT prendra en charge le coût des études, contrôles et travaux rendus nécessaires en cours de convention par des dispositions légales et réglementaires relatives à l'hygiène, à la sécurité, à la construction et à l'environnement quand bien même les dispositions seraient postérieures à la signature de la convention.

Il s'engage à transmettre immédiatement à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE l'ensemble de la documentation en sa possession et notamment tous rapports, diagnostics, et procès-verbaux de travaux relatifs à l'amiante (notamment les diagnostics avant/après travaux, les bordereaux de suivi des déchets amiantés les diagnostics...).

## **6. Rejets Aqueux**

L'OCCUPANT déclare que son activité ne nécessite pas le déversement de rejet aqueux dans une installation appartenant à SNCF Réseau ou à un tiers

## **7. Informations rendues publiques sur l'état environnemental du BIEN**

En outre, pour une parfaite information de l'OCCUPANT, SNCF Réseau l'informe que :

La consultation des informations publiques sur les risques, sites et sols pollués donne les informations suivantes : Néant.

La consultation des documents d'urbanisme donne les informations suivantes : Le Bien est situé en zone UG qui correspond au secteur du pôle d'échange multimodal.

La consultation des services de la préfecture et de la DREAL a permis d'obtenir les informations suivantes :

- Le BIEN est situé dans une zone concernée par les obligations légales de débroussaillage (OLD).
- Sismicité : 4/5 (Risque Moyen)
- Argile : 2/3 (Exposition Moyenne)

L'OCCUPANT déclare avoir pris connaissance des informations ci-dessus et vouloir faire son affaire personnelle de cette situation.



## ARTICLE 7 DATE D'EFFET - DURÉE

*(Article 5 des Conditions Générales)*

La présente convention est conclue pour une durée de cinq (5) ans à compter du 01/01/2026 (ci-après « Date de prise d'effet de la convention ») pour se terminer le 31/12/2030.

Elle pourra faire l'objet d'une prorogation tacite par périodes d'une (1) année sans que cette prorogation n'excède trois (3) ans au total, à moins que SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou l'OCCUPANT ne se soit opposé à cette prorogation par lettre recommandée avec avis de réception envoyée au moins trois (3) mois avant l'échéance de la période.

Au terme de la durée maximale de la convention d'occupation de huit (8) ans soit jusqu'au 31/12/2033, l'occupant ne pourra prétendre à la reconduction ou au renouvellement tacite de la convention d'occupation.

**Le cas échéant, la prise d'effet pourra être retardée de trois (3) mois afin de faciliter le départ de l'OCCUPANT actuel.**

## ARTICLE 8 REDEVANCE

*(Article 6 des Conditions Générales)*

### 1. Montant de la redevance

L'OCCUPANT paie à SNCF Réseau une redevance dont le montant **MINIMUM** annuel, hors taxes, est fixé à **16 000,00 € (SEIZE MILLE EUROS)**, TVA en sus.

### 2. Modalités de paiement

L'OCCUPANT paie la redevance par virement, semestriellement et d'avance.

Le premier terme sera exigible à la Date de prise d'effet de la convention.

Un avis d'échéance sera adressé par SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE 30 jours avant chaque échéance.

L'OCCUPANT doit indiquer le numéro de facture attaché à son règlement dans la référence de ses virements.

## ARTICLE 9 INDEXATION

*(Article 7 des Conditions Générales)*

La redevance sera indexée de plein droit et sans aucune formalité ni demande préalable, chaque année à la date anniversaire de la Date de prise d'effet de la convention en fonction de la variation de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT) publié trimestriellement par l'INSEE, selon la formule suivante :

$$\text{Redevance indexée} = \text{redevance de référence} \times (\text{indice de comparaison} / \text{indice de référence}).$$

La première indexation s'effectuera en prenant :

- Pour la redevance de référence, la redevance en vigueur au jour de l'indexation,
- Pour indice de référence, le dernier indice ILAT publié trimestriellement par l'INSEE à la Date de prise d'effet de la convention.
- Pour indice de comparaison, l'indice ILAT publié trimestriellement par l'INSEE du même trimestre de l'année suivante.

Les indexations ultérieures s'effectueront en prenant :

- Pour la redevance de référence, la redevance résultant de la précédente indexation,
- Pour indice de référence, l'indice ILAT publié trimestriellement par l'INSEE ayant servi d'indice de comparaison pour la précédente indexation,
- Pour indice de comparaison, l'indice ILAT publié trimestriellement par l'INSEE du même trimestre de l'année suivante.

Dans l'hypothèse d'une modification de la redevance de base au cours de la présente convention, quelle qu'en soit la cause, les Parties conviennent d'apporter à la clause d'indexation susvisée toutes modifications nécessaires afin de respecter les dispositions légales ou réglementaires d'ordre public, et en particulier les dispositions de l'article L.112-1 du Code monétaire et financier.

Il est expressément convenu que dans le cas où l'indice de comparaison devant servir à l'indexation de la redevance de base viendrait à être publié avec retard pour quelle que cause que ce soit, il sera tenu compte provisoirement du dernier indice connu et un réajustement interviendra avec effet rétroactif à la date d'indexation stipulée ci-dessus dès la date de parution de l'indice de comparaison en question.

Le jeu de la clause d'indexation n'étant subordonné à aucune notification l'indexation s'appliquera de plein droit ; le fait de ne pas avoir indexé la redevance n'entraînera aucune déchéance dans le droit de l'une des Parties de réclamer l'application ultérieure de l'indexation avec effet rétroactif à la date d'indexation stipulée ci-dessus.

Au cas où, pour quelle que raison que ce soit, l'indice choisi ne pourrait être appliqué, les Parties conviennent expressément de lui substituer soit l'indice qui serait publié en remplacement, soit un indice similaire choisi d'un commun accord entre les Parties.

## **ARTICLE 10 GARANTIE FINANCIÈRE** *(Article 8 des Conditions Générales)*

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, l'OCCUPANT verse à SNCF Réseau, à titre de dépôt de garantie, une somme de ..... Euros par virement, correspondant à trois **(3) mois de redevance TTC**, au plus tard dans les huit (8) jours ouvrés suivants la Date de prise d'effet de la convention.

Ladite somme sera ajustée, de plein droit et sans aucune formalité, à l'occasion de chaque modification du montant de la redevance et, le cas échéant, du taux de la TVA, de façon à être égale à tout moment à **trois (3) mois de redevance TTC**.

L'OCCUPANT s'interdit d'imputer le dernier terme de redevance sur le dépôt de garantie à son départ, pour quelque cause que ce soit.

Le dépôt de garantie sera restitué à l'OCCUPANT au plus tard deux mois après la plus tardive des deux dates suivantes :

- date d'établissement de l'état des lieux prévu à l'article 27 des Conditions Générales,
- date de la levée des réserves émises lors de l'état des lieux de sortie.

## **ARTICLE 11 CHARGES A REMBOURSER** (Article 9 des Conditions Générales)

### **1. Prestations et fournitures**

#### **a. Charges individuelles**

Les prestations et fournitures suivantes étant directement payées par SNCF Réseau auprès de ses fournisseurs, elles sont remboursées par l'OCCUPANT dans les conditions suivantes :

- Eau
- Electricité

L'OCCUPANT rembourse à SNCF Réseau les dépenses engagées sur la base d'un forfait annuel global.

Le montant annuel de ce forfait est fixé à **5 100,00 € (CINQ MILLE CENT EUROS)** hors taxes ; il est payable aux conditions et selon la périodicité fixées pour le paiement de la redevance.

Ce forfait est indexé chaque année dans les mêmes conditions que la redevance d'occupation ou révisé, notamment en cas de modification des prestations et fournitures assurées ou en cas de modification de l'utilisation des locaux.

#### **b. Charges communes**

L'OCCUPANT remboursera le coût des dépenses majorés des coûts de structure et de la TVA au taux en vigueur, engagées pour la prestation commune de gestion du bâtiment (éclairage, petit entretien hors dégradations volontaires) selon un forfait annuel.

Le montant annuel de ce forfait est fixé à **800,00 € (HUIT CENTS EUROS)** hors taxes TVA en sus ; il est payable aux conditions, et selon la périodicité, fixées pour le paiement de la redevance.

### **2. Impôts et taxes**

L'OCCUPANT rembourse à SNCF Réseau sur la base d'un forfait annuel global le montant des impôts et taxes que SNCF Réseau est amené à acquitter du fait du bien occupé.

Le montant annuel du forfait est fixé à **128,00 € (CENT VINGT HUIT EUROS)**, hors taxes TVA en sus ; il est payable aux conditions et selon la périodicité fixées pour le paiement de la redevance.

### **3. Frais de dossier et de gestion**

L'OCCUPANT paie à SNCF Réseau un montant forfaitaire fixé à **2 600,00 € (DEUX MILLE SIX CENTS EUROS)** hors taxes TVA en sus, correspondant aux frais d'établissement et de gestion du dossier.

Ce montant est exigible au premier avis d'échéance adressé par SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE.

## **ARTICLE 12 INTÉRÊTS POUR RETARD DE PAIEMENT** (Article 11 des Conditions Générales)

En cas de non-paiement à la date limite indiquée sur la facture adressée par le GESTIONNAIRE, les sommes dues seront de plein droit productives d'intérêts de retard décomptés, à partir du jour suivant la date limite de paiement, jusqu'au jour de paiement effectif, au taux d'intérêt légal en vigueur à la date à laquelle les intérêts ont commencé à courir, majoré de 2 points. La capitalisation des intérêts intervient de plein droit.

## **ARTICLE 13 ACCÈS AU BIEN**

*(Article 13 des Conditions Générales)*

Les accès et itinéraires autorisés pour accéder au BIEN mis à disposition figurent au plan annexé. L'accès se fait par la rue de la Gare (**ANNEXE n°2 : Plan et accès**).

L'utilisation et l'entretien des accès font l'objet des dispositions particulières suivantes :

- L'accès au bâtiment se fait depuis la rue de la Gare, par une porte vitrée verrouillée et commune aux autres occupants du bâtiment
- L'accès au terrain se fait par un portail motorisé dont l'occupant assume l'entière responsabilité en matière d'entretien et réparations.

En outre, le portail d'accès depuis la voirie communale et les clôtures du Bien sont placés sous la responsabilité d'entretien de l'OCCUPANT qui s'oblige à les maintenir, les entretenir et les reconstruire à l'identique en cas de destruction ou dégradation accidentelle ou du fait de l'homme dans le but de toujours rendre étanche le parking à la plateforme ferroviaire. **En cas de reconstruction, le portail et les clôtures devront être soumises à l'agrément préalable du gestionnaire de l'infrastructure (SNCF RESEAU : INGENIERIE & PROJETS Méditerranée, AGENCE PROJETS PACA, 1 boulevard Camille Flammarion – CS30237 – 13248 MARSEILLE CEDEX 04 – Courriel : [mr.agence.projets.paca.relations.tiers@sncf.fr](mailto:mr.agence.projets.paca.relations.tiers@sncf.fr)).**

## **ARTICLE 14 TRAVAUX**

*(Article 14 des Conditions Générales)*

La présente convention ne donne pas droit à l'OCCUPANT de réaliser des travaux ouvrant droit à indemnisation dans les conditions de l'article 23 des Conditions Générales sur l'emplacement mis à disposition, à l'exception des travaux d'entretien et de réparation visés à l'article 15.

Conformément au point 14.3 des conditions générales (annexe 1) l'OCCUPANT devra clôturer le BIEN ou maintenir les clôtures existantes de telle sorte qu'il ne puisse exister d'accès direct vers les terrains affectés à l'exploitation ferroviaire. Ces travaux de clôture devront être effectués sous la surveillance d'un technicien agréé à la prévention des risques ferroviaires.

En raison de la proximité du terrain aux emprises ferroviaires, L'OCCUPANT aura l'obligation de respecter les prescriptions générales en matière de sécurité ferroviaire.

**L'OCCUPANT reconnaît avoir été parfaitement informé et s'oblige irrévocablement à prendre contact préalablement au démarrage de tous travaux avec SNCF RESEAU.**

**Coordonnées des services SNCF RESEAU : INGENIERIE & PROJETS Méditerranée, AGENCE PROJETS PACA, 1 bd Camille Flammarion-CS30237 – 13248 MARSEILLE Cedex 04 – courriel : [mr.agence.projets.paca.relations.tiers@sncf.fr](mailto:mr.agence.projets.paca.relations.tiers@sncf.fr)**

## **ARTICLE 15 ENTRETIEN & RÉPARATIONS**

*(Article 16 des Conditions Générales)*

Les travaux relevant de l'article 606 du code civil en ce compris les travaux ordonnés par l'administration, et ceux relatifs à la mise en conformité du BIEN à la réglementation seront effectués sous maîtrise d'ouvrage de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE. Le coût de ces travaux sera refacturé à l'OCCUPANT au prorata de la surface occupée.

Le cas échéant, la facturation de la quote-part mise à la charge de l'OCCUPANT lui sera adressée par le GESTIONNAIRE.

En effet, et tel qu'il résulte de l'annexe [1] des Conditions Générales intitulée « Liste non limitative des charges d'entretien, des impôts, taxes et redevances, des frais de gestion et des travaux incombant à l'occupant », les travaux de l'article 606 du Code civil de même que les travaux prescrits par l'Administration et les travaux relatifs à la mise en conformité du BIEN à la réglementation incombent à l'OCCUPANT, de telle sorte que la charge financière desdits travaux doit être assumée par ce dernier.

**L'OCCUPANT prend à sa charge l'entretien des arbres et de la végétation présente sur les emprises mises à disposition (débroussaillage, taille, élagage...). S'agissant des arbres côté voies et en raison de leur proximité avec les installations ferroviaires, toute intervention d'entretien devra faire l'objet d'une demande d'autorisation d'intervention auprès de SNCF Réseau.**

## **ARTICLE 16 ASSURANCES**

*(Article 20 des Conditions Générales)*

### **Au titre des Assurances :**

#### **1. Responsabilité Civile (Art. 20.2.1 des Conditions Générales)**

La somme minimale à faire assurer par l'OCCUPANT est fixée à **1 000 000,00 € (UN MILLION D'EUROS)** par sinistre.

#### **2. Dommages aux Biens « DAB » (Art. 20.2.2 des Conditions Générales)**

L'OCCUPANT doit faire assurer au titre de cette assurance le BIEN étant entendu que cette police doit être assortie d'une clause prévoyant :

- i. que la garantie est acquise en valeur à neuf (le montant des capitaux garantis figurant au contrat devra faire référence de manière expresse à la valeur de reconstruction à neuf des locaux occupés),
- ii. avec dérogation totale et absolue de la règle proportionnelle des capitaux assurés, et indexation du montant des garanties en fonction des variations de l'indice du coût de la construction publié par la Fédération Nationale du Bâtiment (FNB) ou de l'indice des « Risques Industriels » (RI), publié par l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances ou ceux qui leur seraient substitués.

#### **3. Recours des Voisins et des Tiers « RVT » (Art. 20.2.3 des Conditions Générales)**

La police de Dommages aux Biens précitée doit couvrir les responsabilités encourues par l'OCCUPANT à l'égard des voisins et des tiers du fait des risques d'incendie, d'explosion et de dégâts des eaux prenant naissance sur/dans le BIEN et/ou dans ses propres biens.

La somme minimale à faire assurer par l'OCCUPANT est fixée à **1 000 000,00 € (UN MILLION D'EUROS)** par sinistre.

## ARTICLE 17 DOMICILIATION

Pour l'exécution des présentes,

- **SNCF Réseau** fait élection de domicile en son siège social indiqué en tête des présentes Conditions Particulières,
- **SNCF Immobilier** fait élection de domicile à l'adresse des bureaux de la Direction Immobilière Territoriale indiquée en tête des présentes Conditions Particulières,
- **ESSET** fait élection de domicile en son siège social, sis à l'adresse indiquée en tête des présentes Conditions Particulières,
- ..... **[à compléter par le nom de l'OCCUPANT]** fait élection de domicile en son siège social, sis à l'adresse indiquée en tête des présentes Conditions Particulières.

Fait à Marseille, le 24/07/2025.

En deux exemplaires, dont un pour chacun des signataires.

Pour l'OCCUPANT

Pour SNCF Réseau

### LISTE DES ANNEXES

- ANNEXE 1** Conditions Générales d'occupation d'immeubles bâtis ou non bâtis dépendant du domaine public de SNCF Réseau non constitutive de droits réels
- ANNEXE 2** Plan et accès
- ANNEXE 3** Etat des lieux
- ANNEXE 4** L'Etat « Risques et Pollutions »
- ANNEXE 5** DTA
- ANNEXE 6** KBIS - RIB

Annexe 1 des Conditions Générales