



**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 1er janvier 2026**



Projet n° 0017184-OU / OS n° 50631

Département de **LOIRE-ATLANTIQUE (44)**  
Commune de **MONTOIR-DE-BRETAGNE (44550)**

Ligne n° **515000**  
De **TOURS**  
A **SAINT-NAZAIRE**

**MONTOIR DE BRETAGNE GARE**  
**UT 004316H – LOTS T013p et T010p**

Occupant : [Nom du candidat retenu]

**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 services immobiliers en date du 31 décembre 2025 conclue entre la Société nationale SNCF et la société SNCF RESEAU et ayant pris effet le 1er janvier 2026,

Et est représentée par Monsieur Laurent FEVRE en sa qualité de Directeur de la Direction Immobilière Territoriale Centre-Ouest de SNCF Immobilier, dont les bureaux sont sis 9 rue Nina Simone, BP 34112 – 44041 NANTES CEDEX 01, dûment habilité.

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 .....,  
- d'une délibération du conseil d'administration du .....

Désignée dans ce qui suit par le terme « **L'OCCUPANT** ».

## IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Pour l'application et l'interprétation de la présente convention d'occupation et dans un but de simplification, les termes et expressions mentionnés ci-après commençant par une majuscule ou figurant en majuscules, qu'ils soient utilisés indifféremment au singulier ou au pluriel, figurant ou non en caractères gras, ainsi que les abréviations ci-après mentionnées également en lettres majuscules, auront le sens ci-après défini au regard de chacun d'eux, sauf si le contexte impose un sens différent :

- 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 services immobiliers.
- 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**, Société par Action Simplifiée au capital de 43.416.652 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 la Société Nationale SNCF, dans le cadre d'un Contrat de Valorisation Immobilière et Gestion Locative du patrimoine foncier et immobilier.

- 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.

## PREAMBULE

### Cas n° 1:

Conformément aux dispositions du Code général de la propriété des personnes publiques et plus particulièrement à l'article L 2122-1-4 créé par l'Ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017, la présente convention d'occupation a été délivrée à la suite d'une manifestation d'intérêt spontanée suivie d'un avis de publicité préalable parue le ...[date] sur E-Publimmo demeurée sans réponse.

### Cas n°2:

Conformément aux dispositions du Code général de la propriété des personnes publiques et plus particulièrement à l'article L 2122-1-4 créé par l'Ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017, la présente convention d'occupation a été délivrée à la suite d'une manifestation d'intérêt spontanée suivie d'un avis de publicité préalable paru le ...[date] sur E-Publimmo qui a permis la manifestation d'intérêt concurrente avec avis d'attribution du ...[date] paru dans E-Publimmo.

## 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)

### 2.1 Situation du BIEN

Le BIEN est situé sur le site de **MONTOIR DE BRETAGNE GARE**, Rue Henri Gautier à MONTOIR-DE-BRETAGNE (44550) et est repris au cadastre de ladite commune sous le n° 0052p de la Section AE. Il est figuré sous teinte rouge au plan annexé (**ANNEXE n°2 - Plan du BIEN**).

Le BIEN est situé au niveau du PK 488+450 de la ligne n° 515000 (de Tours à Saint-Nazaire). Il porte la référence : **UT 004316H, Lots T013p et T010p**.

Le code technique du site porte le numéro 2654.

### 2.2 Description du BIEN

Le BIEN immobilier occupe une superficie d'environ **5 000 m² de terrain nu**, décomposé comme suit :

- Environ 1 000 m² de terrain nu sur le lot T010p (code technique : 21514) ;
- Environ 4 000 m² de terrain nu sur le lot T013p (code technique : 21516).

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

- Les équipements ferroviaires et l'assiette de voie ferrée limitrophe du BIEN.
- Le blockhaus référencé dans les outils SNCF B009, situé à proximité du BIEN mis à disposition.

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.

Sur le BIEN mis à disposition, l'OCCUPANT est autorisé à réaliser les ouvrages, constructions, équipements et installations suivants [Annexe n°9 – Plan d'aménagement] :

- Mise en place d'une base vie, comportant des aménagements démontables et réversibles, sous forme de modulaires à usage de bureaux.
- Sécurisation de l'emprise mise à disposition avec la mise en place de clôtures.

L'OCCUPANT est informé que :

- Le site présente une coactivité entre différents utilisateurs intervenant sur la cour marchandises, située à proximité du BIEN mis à disposition.

Il est donc rappelé à l'OCCUPANT d'être vigilant lors des circulations sur l'ensemble du site, mais également en entrée et en sortie du BIEN mis à disposition, et notamment au niveau du portail INFRAPOLE permettant l'accès au BIEN mis à disposition. Par ailleurs, il est rappelé à l'OCCUPANT l'interdiction d'entraver la jouissance des autres utilisateurs, les zones de circulation étant communes à l'ensemble des utilisateurs (**ANNEXE n°2.1**). De ce fait, l'OCCUPANT s'engage à respecter les espaces dédiés à chaque activité. Par ailleurs, l'OCCUPANT s'engage à respecter une servitude de passage H24-7j/7 sur les zones de circulation. SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le Gestionnaire ne devront être inquiétés à aucun moment à ce sujet.

Les modalités sont reprises au sein de l'article 13 des présentes.

## 2.3 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 26 janvier 2026) 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)

### 4.1 Activité autorisée

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

- **Installation d'une base vie avec implantation de structures modulaires pour un usage de bureaux (aménagement réversible et démontable) ;**
- **Stockage de matériaux non-polluants ;**

- **Stationnement de véhicules légers et fourgons appartenant au personnel de l'OCCUPANT ;**
- **Sécurisation et entretien du BIEN mis à disposition. L'entretien comprend l'arrachage, la coupe et le débroussaillage de matière végétale/ligneux indésirables (avec export des déchets végétaux hors de la zone).**

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 utilisera ce bien dans les conditions suivantes :

- En conformité avec les Directives de Sécurité Ferroviaire (DSF) reprises en **ANNEXE n°5** ;
- En conformité avec les Servitudes T1 de protection du domaine public Ferroviaire reprises en **ANNEXE n°6**.
- L'entretien de l'emprise mise à disposition devra respecter la réglementation environnementale en vigueur et les dispositions du PLUi reprises en **ANNEXE n°7**.
- L'OCCUPANT est autorisé à stocker les matériaux suivants sur le BIEN mis à disposition :  
.....  
Il est rappelé à l'OCCUPANT l'interdiction de stockage de matériaux polluants sur le BIEN mis à disposition.
- L'OCCUPANT a l'interdiction de pénétrer sur les emprises ferroviaires limitrophes du BIEN mis à disposition.
- L'OCCUPANT s'engage à respecter impérativement les clauses des Conditions Générales relatives à la protection de l'environnement reprises à l'article 16.2, compte tenu du risque lié au rejet d'hydrocarbures par les véhicules stationnés de l'OCCUPANT.
- L'OCCUPANT s'engage à ne réaliser aucune activité de réparation, de maintenance ou d'entretien de véhicules sur le BIEN mis à disposition.
- Il est rappelé à l'OCCUPANT l'interdiction d'exhaussements et d'affouillements du sol tendant à modifier le relief général du terrain.
- L'OCCUPANT doit clôturer le BIEN occupé à ses frais exclusifs et sous contrôle de SNCF Immobilier, ou maintenir les clôtures existantes, et notamment de telle sorte qu'il ne puisse exister d'accès direct sur les terrains affectés à l'exploitation ferroviaire. La réalisation et le maintien en bon état d'entretien des clôtures seront à la charge exclusive de l'OCCUPANT.

Il est rappelé à l'OCCUPANT que la clôture devra faire l'objet d'une obligation de prise à terre des clôtures pour cause de proximité avec les caténaires si la clôture est supérieure à une longueur de 200 mètres (**ANNEXE n°8**).

- Compte tenu de la proximité des installations ferroviaires et sensibles, les travaux quels qu'ils soient devront faire l'objet d'une demande d'autorisation et d'un contrôle auprès de la SNCF, au minimum deux mois avant le démarrage des travaux :

SNCF Réseau

Infrapôle Pays de la Loire – Pôle performance des investissements

15 bd de Stalingrad - BP 34112 - 44041 NANTES Cedex 1

[celluletiers.pdl@reseau.sncf.fr](mailto:celluletiers.pdl@reseau.sncf.fr)

- Compte tenu de la coactivité sur site, l'OCCUPANT est tenu de ne pas encombrer les zones de circulations reprises en **ANNEXE n°2.1**, afin de laisser un libre accès aux autres utilisateurs 7j/7 et 24h/24.

- L'OCCUPANT s'engage à respecter le plan d'installation de la base vie repris en **ANNEXE n°9**.

## **4.2 Manipulation de matières dangereuses et polluantes**

Si l'OCCUPANT envisage 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, il doit recueillir au préalable l'accord exprès et écrit de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE.

Pour ce faire, il adresse au GESTIONNAIRE un courrier spécifique, précisant notamment :

- la nature exacte conformément à la réglementation relative au transport de matière dangereuse et la quantité des matières solides, liquides ou gazeuses en cause ;
- la fréquence des opérations de transbordement ou transvasement envisagées ;
- le cas échéant, le périmètre exact et la durée des dépôts envisagés.

Si la demande présentée par l'OCCUPANT porte sur des opérations récurrentes, SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE pourra donner un accord exprès unique pour l'ensemble des opérations concernées.

Après obtention de cet accord, l'OCCUPANT doit effectuer toutes les démarches pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires qu'il devra communiquer, pour information, au GESTIONNAIRE.

En outre, sans préjudice de ce qui précède, l'OCCUPANT s'engage à donner suite, à première demande de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE, à toute demande relative à la nature et/ou à la fréquence des opérations impliquant la manutention de matières dangereuses et/ ou polluantes.

## **4.3 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.

## **4.4 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 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**

### **6.1 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.

#### **6.2 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.

#### **6.3 Rejets Aqueux**

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

#### **6.4 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 :

- Site recensé au titre de la base de données Ex-Basol, consultable à l'adresse suivante :

<https://www.georisques.gouv.fr/risques/sites-et-sols-pollues/donnees#/type=instruction&region=52&departement=44&commune=44103>

- Sites recensés au titre de la base de données CASIAS, consultable à l'adresse suivante :

<https://www.georisques.gouv.fr/risques/basias/donnees#/reg=52&dpt=44&com=44103>

La consultation des documents d'urbanisme (documents graphiques...) donne les informations suivantes :

- Extrait du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Région Nazairienne et de l'Estuaire repris en **ANNEXE n°7** : Le BIEN mis à disposition se situe dans la zone classée UEa2a, zone d'activités économiques de Cadréan à Montoir de Bretagne à vocation dominante d'industrie.

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

- Informations reprises en **ANNEXE n°4**.

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 **UN (1) an et ONZE (11) mois** à compter du 23 juillet 2026 (ci-après « Date de prise d'effet de la convention ») pour se terminer le 22 juin 2028.



Conformément aux dispositions de l'article 5 des Conditions Générales, la présente convention ne peut pas faire l'objet d'un renouvellement tacite.

## **ARTICLE 8 REDEVANCE**

*(Article 6 des Conditions Générales)*

### **8.1 Montant de la redevance**

L'OCCUPANT paie à SNCF Réseau une redevance dont le montant annuel, hors taxes, est fixé à **DOUZE MILLE CINQ CENTS Euros (12.500,00 Euros HT/HC/AN)**.

### **8.2 Modalités de paiement**

L'OCCUPANT paie la redevance par : virement.

L'OCCUPANT s'oblige à payer cette redevance par **semestre** 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.

Il est précisé que l'avis de paiement est à adresser :

- Par courrier à l'adresse suivante : .....

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

Aux fins de suivi du dossier, l'OCCUPANT pourra être contacté à l'adresse électronique suivante : .....

## **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 :

Redevance indexée = redevance de référence x (indice de comparaison / 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, soit celui du **4ème trimestre de l'année 2025, soit 137,21**.
- 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 **TROIS MILLE SEPT CENT CINQUANTE Euros (3.750,00 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)

### **11.1 Prestations et fournitures**

L'OCCUPANT fera son affaire personnelle des éventuels raccordements aux réseaux publics (eau, électricité, gaz, téléphone, etc.). Il règlera directement les frais d'installation, les taxes et les abonnements correspondants.

Ces modalités seront contractualisées dans le cadre d'un contrat distinct.

**Il est rappelé à l'OCCUPANT l'interdiction formelle de se raccorder sur des compteurs appartenant à SNCF.**

### **11.2 Charges liées à une participation annuelle pour l'entretien des espaces de circulation et du portail INFRAPOLE**

L'OCCUPANT rembourse à SNCF Réseau, sur la base d'un montant forfaitaire annuel, le montant d'entretien du portail d'accès ainsi que le montant d'entretien des espaces de circulation communs à l'ensemble des utilisateurs.

Le montant annuel du forfait est fixé à **SIX CENTS (600,00 Euros HT/AN) Euros hors taxes TVA en sus** ; il est payable aux conditions et selon la périodicité fixées pour le paiement de la redevance.

Ce forfait prévoit les interventions en cas de dérangements, la remise en service, hors casse du portail et la remise en état des espaces de circulation. Les pièces changées feront l'objet d'une facturation au réel partagées entre l'OCCUPANT et les services SNCF présents également sur site.

### 11.3 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 **MILLE DEUX CENT CINQUANTE (1.250,00 Euros HT/AN) Euros hors taxes TVA en sus** ; il est payable aux conditions et selon la périodicité fixées pour le paiement de la redevance.

### 11.4 Frais de dossier et de gestion

L'OCCUPANT paie à SNCF Réseau un montant forfaitaire fixé à **MILLE-HUIT-CENTS EUROS HORS TAXES (1.800,00 Euros HT)**, 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 figurent au plan ci-annexé. L'accès se fait par la rue Henri Gautier. Cette rue, permettant d'accéder aux emprises ferroviaires, est sécurisée par un portail INFRAPOLE.

### (ANNEXE n°2.1 - Plan d'accès au BIEN)

Le portail INFRAPOLE est sécurisé par un système de cadenas. **Il conviendra ainsi à l'OCCUPANT de fournir son propre cadenas pour ses besoins propres.**

En aucun cas, le cadenas relatif aux besoins des agents SNCF ne devra être retiré dudit portail.

A l'issue de la pose du cadenas de l'OCCUPANT, le portail sera ainsi sécurisé par un double cadenas permettant à l'ensemble des utilisateurs du site d'accéder aux emprises qui leur sont propres.

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

- Il conviendra de veiller à la fermeture du portail après chaque entrée et sortie sur site.

- Une vigilance toute particulière devra être assurée au niveau des circulations en entrée/sortie par le portail, ainsi que sur l'ensemble du site SNCF.
- Il est rappelé à l'OCCUPANT l'interdiction d'entraver la jouissance de cette zone aux autres intervenants sur site.

## **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 des présentes conditions particulières.

L'OCCUPANT est autorisé à réaliser, à ses frais, sur le BIEN, les aménagements suivants :

- Mise en place d'une base vie, comportant des aménagements démontables et réversibles, sous forme de modulaires à usage de bureaux.
- Sécurisation de l'emprise mise à disposition avec la mise en place de clôtures.

L'OCCUPANT s'oblige à réaliser ces aménagements dans un délai de SIX (6) mois à compter de la date d'effet de la convention.

À tout moment, le GESTIONNAIRE peut vérifier la nature et la consistance des aménagements réalisés.

L'OCCUPANT doit l'informer de l'achèvement de ces derniers.

## **ARTICLE 15 ENTRETIEN & RÉPARATIONS**

*(Article 16 des Conditions Générales)*

L'OCCUPANT prend à sa charge financière et matérielle les travaux et grosses réparations relevant de l'article 606 du code civil, les travaux ordonnés par l'administration ainsi que les travaux relatifs à la mise en conformité du BIEN à la réglementation, même s'ils constituent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil

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 » précise de manière non limitative les travaux d'entretien et les réparations incombant à l'OCCUPANT.

Les parties conviennent que l'OCCUPANT est réputé propriétaire des ouvrages, constructions et installations décrits à l'article 2 « Désignation du BIEN » et autorisés conformément à l'article « Travaux » sur le bien occupé et s'engage à en prendre l'entière responsabilité au titre des obligations du propriétaire, tant en termes d'entretien, de réparation, que de mises aux normes qui s'avèreraient nécessaires à son exploitation.

## **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 (UN MILLION D'EUROS) par sinistre**,

a) l'OCCUPANT doit étendre les garanties de sa police d'assurance de « chose », aux responsabilités encourues du fait des risques d'incendie, d'explosion et de dégâts des eaux prenant naissance dans le BIEN et/ou dans ses propres biens.

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

L'OCCUPANT doit faire assurer au titre de cette assurance les ouvrages, constructions ou installations réalisés par lui à concurrence du montant définitif des travaux visé à l'article 14.1 « Travaux et Constructions – Généralités » des Conditions Générales.

## **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 (UN MILLION D'EUROS) par sinistre.**

## **ARTICLE 17 SORT DES OUVRAGES RÉALISÉS PAR L'OCCUPANT**

Par dérogation à l'article 26 des Conditions Générales, les ouvrages, constructions, équipements et installations réalisés par l'OCCUPANT et, mentionnés ci-dessous, seront maintenus à l'issue du titre :

- Clôtures désignées à l'article 4.1 et 14 des présentes conditions particulières.

Il est rappelé à l'OCCUPANT qu'il n'est pas fait dérogation à l'article 26 des Conditions Générales en ce qui concerne les ouvrages édifiés par ses soins et cités aux articles 2.2 et 14 des présentes conditions particulières.

## **ARTICLE 18 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 mentionnée en tête des présentes,
- **ESSET** fait élection de domicile en son siège social, sis 17, Place des Reflets à COURBEVOIE 92400,
- ..... **[à compléter par le nom de l'OCCUPANT]** fait élection de domicile en son siège social indiqué en tête des présentes Conditions Particulières.

En deux exemplaires, dont un pour chacun des signataires.

Fait à **XXXXXX**, le .....

Fait à **NANTES**, le .....

Pour l'OCCUPANT

Pour SNCF Réseau

**Monsieur Laurent FEVRE,  
Directeur de la Direction Immobilière  
Territoriale Centre-Ouest de SNCF  
Immobilier**

### **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 du BIEN
- ANNEXE 2.1** Plan accès au BIEN
- ANNEXE 3** Etat des lieux
- ANNEXE 4** (L'Etat « Risques et Pollutions »)
- ANNEXE 5** Directives de Sécurité Ferroviaire (DSF)
- ANNEXE 6** Servitudes T1
- ANNEXE 7** Extrait du Plan Local d'Urbanisme intercommunal
- ANNEXE 8** Règle de mise à la terre des clôtures
- ANNEXE 9** Plan d'aménagement du BIEN mis à disposition