



**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
Bouches du Rhône
Commune de Carry le
Rouet

Ligne n°935000
De Miramas
A L'Estaque

Gare de **Carry Le Rouet**

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 de 621 773 700 Euros, dont le siège social est situé à SAINT-DENIS (93200), 15-17 rue Jean-Philippe Rameau, identifiée au SIREN sous le numéro 412 280 737 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY 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 social est situé à SAINTDENIS (93200), 2 place aux Etoiles, identifiée au SIREN sous le numéro 552 049 447 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY 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 Monsieur Frédéric BERNA en sa qualité de Directeur 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 habilité.

Et,

La Société au capital de Euros, immatriculée au registre du commerce de sous le n°, dont le siège est situéà(.....), 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

désigné (e) dans ce qui suit par le terme « **I'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 marché de gestion du patrimoine foncier et immobilier et cessions de biens qui le lie à SNCF Immobilier.

La Société **YXIME**, ci-après dénommé le GESTIONNAIRE, Société par Actions Simplifiée (SAS) au capital de 6 173 920 euros, dont le siège est à Courbevoie-cedex 92415 - Tour Ciel - 20 Ter, rue de Bezons, inscrite au RCS de Nanterre sous le n°394 369 193, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 9201 2016 000 010 157 « Transactions sur immeuble et fonds de commerce-Gestion immobilière » délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industries de Paris-Ile-de-France, et de garanties accordées par la Compagnie Européenne de Garanties et de Cautions, représentée par Céline Buchart en sa qualité de Directeur Général, agissant au nom et pour le compte de SNCF Réseau, étant précisé que YXIME agit dans le cadre d'un marché de gestion du patrimoine foncier et immobilier et cessions de biens qui le lie à SNCF Immobilier, cette dernière agissant elle-même dans le cadre d'une convention de gestion et de valorisation immobilière conclue avec SNCF Réseau.

- 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] ...dans[indiquer le support de publication]..... avec avis d'attribution du....[date]....paru dans....[indiquer le support de publication].....

La présente convention d'occupation est consentie à compter du 01/08/2021 pour une durée de trois (3) ans, avec prorogation annuelle possible dans la limite de cinq (5) ans maximum pour toute la durée de la convention, soit jusqu'au 31/07/2026.

Le bien mis à disposition fait partie d'un périmètre d'études. Ainsi, l'OCCUPANT se déclare parfaitement informé du caractère particulièrement précaire et temporaire de son occupation et s'engage à libérer le terrain de toute occupation sur demande de SNCF Réseau conforme aux conditions détaillées ci-après.

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 avenue Pierre Semard et est repris au cadastre de la commune de Carry Le Rouet sous le n° 66 de la Section AO. Il est figuré sous teinte verte au plan annexé.

ANNEXE n°2 : Plan et accès

Le bien est référencé à l'inventaire du patrimoine ferroviaire sous le n° SNCF de lot 004 du site 005701E.

Il est situé au niveau du PK 854.750 de la ligne 935.000

2.2 Description du BIEN

Le BIEN immobilier occupe une superficie de 1260,00m² environ, comportant :

- environ 1260m² de terrain nu (n°005701E-T004)

L'OCCUPANT pourra être autorisé à réaliser sur le BIEN mis à disposition les installations suivantes :

- **Mise en place de bâtiments à structure légère démontable à usage de bureau commercial et/ou stockage. Ces travaux devront être autorisés par SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE au préalable de leur réalisation.**

L'OCCUPANT est informé que l'accès au bien mis à disposition se fait par un portail manuel partagé avec l'occupant voisin. L'entretien de ce portail reste à la charge des occupants, les frais

d'entretien étant partagés entre les occupants au prorata de la surface occupée, les interventions techniques et la répartition des frais restant à leur diligence.

Il est ici précisé que le portail d'accès au terrain doit être sécurisé avec un cadenas et les clés doivent être fournies aux services de maintenance SNCF. (Contact GILLES Stephane / Responsable de la cellule Patrimoine / stephane.gilles@reseau.sncf.fr / 06.27.47.73.46.

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.

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 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)

4.1 - Activité autorisée

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

- **Vente, bureau, stockage, parking clientèle**

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 :

- Il pourra être autorisé la mise en place de bâtiments à structure légère démontable à usage de bureau commercial et stockage. Ces travaux sont précisés par l'article 14 ci-après.
- L'OCCUPANT fera son affaire personnelle de l'aménagement en surface nécessaire à l'activité qu'il entend exploiter et aux aménagements qu'il souhaite réaliser.
- L'OCCUPANT entend entreprendre toutes les démarches nécessaires auprès de l'administration pour obtenir les autorisations administratives requises préalablement à l'exécution de ses travaux et respecter l'ensemble des prescriptions administratives et réglementaires auxquelles il serait tenu. L'autorisation donnée à l'OCCUPANT de réaliser les

travaux décrits 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.

4.2 - Manipulation de matières dangereuses et polluantes

L'OCCUPANT déclare ne pas envisager 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.

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 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

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

Sans objet.

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

Sans objet.

6.6 - 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.

6.7 - 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 bases BASOL et BASIAS donne les informations suivantes :

PAC1309378	Pascal Panico	Station Service	Chemin départemental 5	CARRY-LE-ROUET	G47.30Z	Activité terminée	Inventorié
------------	---------------	-----------------	------------------------	----------------	---------	-------------------	------------

La consultation des documents d'urbanisme donne les informations suivantes : le bien est situé en zone UQI qui correspond au développement et au fonctionnement d'équipements et d'infrastructures de déplacements (réseau ferroviaire).

La consultation des services de la préfecture et de la DREAL a permis d'obtenir les informations suivantes : selon l'arrêté IAL 13021-02 en date du 8/02/2006, la commune est exposée au retrait/gonflement des sols argileux et n'est pas située dans le périmètre d'un PPRn ou d'un PPRt. Elle est située en zone de sismicité 3 (modérée).

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 d'occupation est conclue pour une durée de trois (3) ans à compter du 01/08/2021 (ci-après « Date de prise d'effet de la convention ») pour se terminer le 31/07/2024.

Elle fait l'objet d'une prorogation tacite par périodes d'un (1) an sans que cette prorogation n'excède deux (2) 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 six (6) mois avant l'échéance de la période.

Au terme de la durée maximale de la convention d'occupation de cinq (5) ans soit jusqu'au 31/07/2026, l'occupant ne pourra prétendre à la reconduction ou au renouvellement tacite de la convention d'occupation.

La prise d'effet pourra être retardée de 3 mois afin de faciliter le départ de l'occupant précédent. L'OCCUPANT ne pourra prétendre à une quelconque indemnité liée à ce retard.

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 **au minimum à 8 800,00 € (HUIT MILLE HUIT CENTS EUROS)**, TVA en sus.

8.2 - Modalités de paiement

L'OCCUPANT paie la redevance par virement, trimestriellement 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 le 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, soit celui du 3e trimestre de l'année 2020, soit 114,23.
- 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)

11.1 - Prestations et fournitures

Les dépenses de raccordement aux réseaux publics, la location des compteurs, les consommations d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, de chauffage, etc., sont acquittées directement par l'OCCUPANT, auprès des administrations ou services concernés.

11.2 - 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 **10% du montant de la redevance annuelle HT**, hors taxes TVA en sus ; il est payable aux conditions et selon la périodicité fixées pour le paiement de la redevance.

11.3 - Frais de dossier et de gestion

L'OCCUPANT paie à SNCF Réseau un montant forfaitaire fixé à **1 000,00 € (MILLE EUROS)** hors taxes, correspondant aux frais d'établissement et de gestion du dossier comprenant les frais

d'établissement des différents diagnostics annexés à la convention. 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 à hauteur du numéro 31 de l'avenue Pierre Sépard puis par le portail d'accès à la propriété.

ANNEXE n°2 : Plan et accès

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

- L'OCCUPANT est informé que l'accès au bien mis à disposition se fait par un portail manuel partagé avec la société occupante voisine. L'entretien de ce portail reste à la charge des occupants, les frais d'entretien étant partagés entre les occupants au prorata de la surface occupée, les interventions techniques et la répartition des frais restant à leur diligence.
- Il est ici rappelé que le portail d'accès au terrain doit être sécurisé avec un cadenas et les clés doivent être fournies aux services de maintenance SNCF. (Contact GILLES Stephane / Responsable de la cellule Patrimoine / stephane.gilles@reseau.sncf.fr / 06.27.47.73.46.

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 suivant.

L'OCCUPANT n'est pas autorisé à édifier de construction sur le BIEN.

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

- Mise en place de bâtiments à structure légère démontable à usage de bureau commercial et stockage. Ces travaux devront être autorisés par SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE au préalable de leur réalisation. *(La désignation des aménagements envisagés, les devis, descriptifs et estimatif ainsi que les plans détaillés devront être joints à la candidature)*

Tels qu'ils sont définis aux devis descriptif et estimatif ainsi qu'aux plans détaillés joints en annexes.

[ANNEXE n°5 : Devis et plans]

L'OCCUPANT s'oblige à réaliser ces aménagements dans un délai de deux (2) mois à compter de la date d'effet de la convention.

A 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.

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. **L'OCCUPANT s'engage à remettre en état la clôture coté voies selon plan en annexe.**

ANNEXE n°2 : Plan et accès

L'OCCUPANT réalisera ces travaux dans un délai de deux (2) mois à compter de la date d'effet de la convention.

L'OCCUPANT déclare en outre être informé prendre le BIEN en l'état et s'engage à supporter les travaux d'aménagement nécessaires pour sa mise en conformité aux activités qu'il entend exploiter. Il fera son affaire personnelle des autorisations administratives nécessaires à l'aménagement du terrain pour l'exercice de ses activités. Il déclare avoir été en mesure d'apprécier la faisabilité ainsi que la nature et les travaux à exécuter pour rendre le BIEN conforme à l'usage prévu.

Il est ici rappelé que l'OCCUPANT entend entreprendre toutes les démarches nécessaires auprès de l'administration pour obtenir les autorisations administratives requises préalablement à l'exécution de ses travaux et respecter l'ensemble des prescriptions administratives et réglementaires auxquelles il serait tenu.

L'autorisation donnée à l'OCCUPANT de réaliser les travaux décrits 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 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 ses aménagements 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

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 au locataire.

ANNEXE n°6 : Annexe 1 des Conditions Générales

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 CLAUSE PENALE

Dans le cas où l'OCCUPANT se maintient dans les lieux au-delà du terme de la présente convention sans l'autorisation expresse et préalable de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE, il pourra être appliqué à l'OCCUPANT une pénalité journalière dont le montant est calculée comme suit : (Montant annualisé ou annuel de la redevance / 365 jours) x 2, sans pouvoir être inférieure à 100 € et supérieure à 500 €. L'application de cette clause ne peut constituer, d'une quelconque manière, la création d'un droit de maintien dans le BIEN au profit de l'OCCUPANT. De convention expresse, la pénalité s'appliquera de fait sans qu'il soit besoin de la notifier.

Le maintien dans les lieux s'entend également de l'absence de libération et de remise en état des lieux dans les conditions de l'article 27 des conditions générales.

L'application de cette clause pénale est mise en œuvre sans préjudice :

- de l'application d'une indemnité d'occupation qui sera calculée à minima en fonction du montant de la dernière redevance d'occupation indexée dans les mêmes conditions que la redevance d'occupation.
- de la faculté pour SNCF Réseau de réclamer des dommages et intérêts pour le préjudice qu'il subirait.

ARTICLE 17 ASSURANCES

(Article 20 des Conditions Générales)

Au titre des Assurances :

17.1 - 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.

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.

17.2 - 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.

17.3 - 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 18 SORT DES OUVRAGES RÉALISÉS PAR L'OCCUPANT

Conformément à l'article 26 des Conditions Générales, les installations réalisées par l'OCCUPANT seront démolies ou démontées, aux frais et risques de l'OCCUPANT, qui procédera à la remise en état des lieux avant la date d'expiration de la présente convention ou la date d'effet de la résiliation.

ARTICLE 19 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,
- **YXIME** fait élection de domicile en son siège social, à l'adresse indiquée en tête des présentes Conditions Particulières,
- **[L'OCCUPANT]** fait élection de domicile en son siège social, à l'adresse indiquée en tête des présentes Conditions Particulières,

Fait à Marseille, le

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]	Devis et plans]
ANNEXE 6	Annexe 1 des conditions générales