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

***NON CONSTITUTIVE DE DROITS RÉELS***

PROJET

# CONDITIONS PARTICULIERES

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

**OS n°**

Département de **L'ILLE ET VILAINE (35)**
Commune de **CESSON – SEVIGNE (35510)**

**Ligne n°420 000**
**De PARIS-MONTPARNASSE**
**A BREST**

**RENNES P GARE PLATEAU DE BAUD**

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***

PROJET

**Entre les soussignés,**

La société dénommée **« SNCF Réseau** », société anonyme au capital social de 500.000.000 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 Monsieur Yann SAURET en sa qualité de Directeur de la Direction Immobilière Territoriale Ouest de SNCF Immobilier, dont les bureaux sont sis 15 Boulevard de Stalingrad – Immeuble « Actipole » à NANTES (44000), 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 :**

- Le terme « **SNCF Réseau** » utilisé dans les s 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.

  **NEXITY PROPERTY MANAGEMENT**, ci-après dénommé le GESTIONNAIRE, société anonyme au capital de 11.518.866,20 €, dont le siège social est à Clichy La Garenne (92 110), 10-12 rue Marc Bloch, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro SIREN 732 073 887, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 9201 2016 000 005 894 «Transactions sur immeubles et fonds de commerce - Gestion Immobilière - Syndic» délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie Paris-Ile-de-France le 6 avril 2019, et de garanties financières accordées par la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions, 16 rue Hoche, Tour Kupka B – TSA 39999, 92919 La Défense Cedex, Courtier d'assurance immatriculé à l'ORIAS n°11 060 430, représentée par Madame Marie ZAITER AL HOUAYEK en qualité de Directeur Général, dûment habilitée, dont les bureaux sont sis à CLICHY LA GARENNE (92110) – 10-12 rue Marc Bloch.

- 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.

PROJET

**PREAMBULE**

Conformément aux dispositions du Code général de la propriété des personnes publiques et plus particulièrement à l'article L 2122-1-1 crée 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 publiée le …….. sur le site internet https://epublimmo.sncf/ avis d'attribution paru le……...également sur le site internet https://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)*

### 2.1. Situation du BIEN

Le BIEN est situé sur le site de RENNES P GARE PLATEAU DE BAUD, avenue Chardonnet à CESSON-SEVIGNE (35510) et est repris au cadastre de ladite commune sous le n° 509p de la Section AX**.** Il est figuré sous teinte verte au plan annexé **(ANNEXE n°2 Plan du BIEN)**.

Le bien est situé entre le Pk 370+302 et le Pk 370+346 de la ligne 420 000 (de PARIS-MONTPARNASSE à BREST), il porte la référence : UT– 008595L Lot T011p.

Le code technique du site porte le numéro 6598 et le code technique du bien porte le numéro 39703.

### 2.2. Description du BIEN

Le BIEN immobilier occupe une superficie d'environ 600,00 m² de terrain nu.

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

PROJET

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 :

- …

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.

### 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 règlementation 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.

PROJET

## 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. 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 :
- Information en **ANNEXE n°5 Descriptif Géorisques ;**

La consultation des documents d'urbanisme (documents graphiques…) donne les informations suivantes :
- Information en **ANNEXE n°5 Descriptif Géorisques ;**

La consultation des services de la préfecture et de la DREAL a permis d'obtenir les informations suivantes :
- - Information en **ANNEXE n°5 Descriptif Géorisques ;**

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 **1er août 2020** (ci-après « Date de prise d'effet de la convention ») pour se terminer le **31 juillet 2025.**

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



PROJET

## 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 …….. Euros.

### 8.2. Modalités de paiement

L'OCCUPANT paie la redevance par : virement

L'OCCUPANT s'oblige à payer cette redevance annuellement et d'avance. Le premier terme sera exigible à la Date de prise d'effet de la convention..
Pour le cas où la date de signature des présentes intervient après de la date de prise d'effet de la convention, le premier sera exigible à compter de 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.

## 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 1er trimestre de l'année 2020, soit ……..
- 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

PROJET

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'entrainera 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

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.

### 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 **QUATRE-CENT DIX Euros hors taxes TVA en sus (410,00 Euros HT/AN)** ; 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 **MILLE EUROS HORS TAXES, TVA en sus** (**1.000,00 EUROS HT)**, correspondant aux frais d'établissement et de gestion du dossier. Ce montant est exigible au premier avis d'échéance adressé par le GESTIONNAIRE.

PROJET

## 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. **(ANNEXE n°2 : Plan du BIEN).** L'accès se fait par l'avenue Chardonnet.

## 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.

## 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

## ARTICLE 16 ASSURANCES

*(Article 20 des Conditions Générales)*

**Au titre des Assurances :**

1. **Responsabilité Civile « RC »** (*Art. 20.2.1 des Conditions Générales)*

a) La somme minimale à faire assurer par l'OCCUPANT est fixée à **1.000.000 (un million) EUR par sinistre,**

b) l'OCCUPANT doit étendre les garanties de sa police de « responsabilité civile », aux responsabilités encourues du fait des risques d'incendie, d'explosion et de dégâts des eaux prenant naissance sur le BIEN mis à sa disposition et/ou dans ses propres biens.

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

La somme minimale à faire assurer par L'OCCUPANT est fixée à **1.000.000 (un million) EUR par sinistre,**

PROJET

**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 mentionnée en tête des présentes**,**

- **Nexity Property** Management fait élection de domicile en son siège social, sis 10-12 rue Marc Bloch à CLICHY 92110,

- **……. [à compléter par le nom de l'OCCUPANT]** fait élection de domicile en ***son domicile / son siège social / ses bureaux*** indiqué(s) en tête des présentes Conditions Particulières.

Fait à …….. , le ……..

En deux exemplaires, dont un pour l'OCCUPANT et un pour le Gestionnaire.

| **Pour l'OCCUPANT** | **Pour SNCF Réseau** |
|---|---|
| | **Monsieur Yann SAURET, Directeur de la Direction Immobilière Territoriale 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 3** Etat des lieux
**ANNEXE 4** L'Etat « Risques et Pollutions »
**ANNEXE 5** Descriptif géorisques

PROJET