



**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 1<sup>er</sup> janvier 2020



**Dossier n°0009870-SE**  
**O.S : 12701**  
Département de **Saône et**  
**Loire (71)**  
Commune de **Saint**  
**Leger Sur Dheune**

Ligne n°**760000**  
De Nevers  
A Chagny  
**Pk 149+200**

**Site 5648 (007031K) lot**  
**35434 (004) Bât 50718**  
**(001)**

Occupant :

**CONVENTION D'OCCUPATION**  
**D'UN IMMEUBLE 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 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,

Agissant au nom de l'Etat français en vertu des dispositions de l'article L.2111-20 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,

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 La Société **YXIME**, SAS au capital de 6 173 920 euros, inscrite au RCS de Nanterre sous le n°394 369 193, représentée par Monsieur Nicolas Ansot en sa qualité de Directeur d'affaire de l'Agence Régionale de Bourgogne Franche-Comté Rhône-Alpes Auvergne, dont les bureaux sont sis Cité Park, 23 avenue de Poumeyrol à Caluire et Cuire (69 300), 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.

**Et,**

La Société ....., Société capital social de.....euros, immatriculée au registre du commerce de..... sous le n°....., dont le siège est situé....., représentée par....., ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de.....

Désignée dans ce qui suit par le terme « **I'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 : La Société **YXIME**, ci-dessus dénommé.
- 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 :**

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 avec avis d'attribution régulièrement publié le..... 2020, dont une copie demeure annexée aux présentes (**ANNEXE n°4**).

## **ARTICLE 1 OBJET DE LA CONVENTION**

Les présentes Conditions Particulières non constitutives de droits réels ont pour objet d'autoriser l'OCCUPANT ci-dessus désigné à occuper et utiliser un bien immobilier appartenant à l'Etat et attribué à SNCF Réseau 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 **79 Avenue de la Gare** au lieudit «**Pré du Pont** » à **Saint Leger Sur Dheune (71510)** et est repris au cadastre de ladite commune sous le numéro **239 P** de la section **AM** d'une contenance totale de **20.608 m<sup>2</sup>**.

Il est figuré sous teinte rouge plan annexé (**ANNEXE n° 2**).

Ce bien est situé sur le lot numéro 004 du site portant le numéro 007031K dénommé **Saint Leger Sur Dheune Gare**.

## **2.2 Description du BIEN**

Le bien occupe une superficie de **4 500 m<sup>2</sup> environ**, comportant :

Un bien immobilier bâti dont les caractéristiques sont les suivantes :

- **3 000 m<sup>2</sup> environ de terrain plat goudronné,**
- **1 500 m<sup>2</sup> environ de terrain en état de friche de part et d'autre de la plateforme goudronnée,**
- **Le bâtiment dénommé halle à marchandises, portant le numéro 001, d'une surface approximative de 610 m<sup>2</sup>.**

Les autres ouvrages, constructions (telles que le bâtiment mitoyen portant le numéro 002 encore occupé par la SNCF) et équipements inclus dans le périmètre objet de la présente convention, autre que le bâtiment ci-dessus désigné et l'assiette foncière indiquée sur le plan, ne sont pas mis à disposition de l'occupant.

L'OCCUPANT prend les lieux sans garantie de contenance et sans qu'il en soit fait une plus ample désignation, l'OCCUPANT déclarant bien les connaître pour les avoir déjà visités.

L'OCCUPANT ne peut exiger de SNCF Réseau des travaux de quelque nature que ce soit.

L'OCCUPANT est informé que :

- Le bâtiment portant le numéro 002 n'est pas mis à disposition au sein des présentes et doit demeurer accessible à tout moment pour les services de la SNCF.
- L'accès aux voies ferrées et l'accès à l'arrière du bâtiment 001 doit être possible pour les véhicules et engins de la SNCF. L'OCCUPANT s'engage ainsi à communiquer le code ou une clef du cadenas du portail sis à l'entrée du lot à SNCF ou au GESTIONNAIRE.

## **2.3 État des lieux**

L'état des lieux d'entrée contradictoire sera établi dans les quinze jours de la signature des présentes.

## **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 1<sup>er</sup> janvier 2020**) dont l'OCCUPANT reconnaît avoir pris connaissance. Un exemplaire des Conditions Générales signé, paraphé et daté est annexé aux présentes Conditions Particulières (**ANNEXE n°1**). Ces deux documents constituent un tout indissociable.

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 :

SNCF RESEAU/

***Dépôt et stockage de matériel et équipements non polluants entrant dans l'objet social de l'entreprise ainsi que la partie administrative du bâtiment 001.***

L'OCCUPANT est autorisé à installer le siège social de sa société dans les lieux occupés. Il s'engage à le transférer hors du BIEN à la première requête de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE et au plus tard à la date à laquelle il sera mis fin à la présente convention pour quelque cause que ce soit.

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 :

L'accès aux voies ferrées et l'accès à l'arrière du bâtiment 001 doit être possible pour les véhicules et engins de la SNCF. L'OCCUPANT s'engage ainsi à communiquer le code ou une clef du cadenas du portail sis à l'entrée du lot à SNCF ou au GESTIONNAIRE.

## **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.

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

### **ARTICLE 5 SOUS-OCCUPATION**

*(Article 3 des Conditions Générales)*

Toute sous occupation est interdite.

## ARTICLE 6 ETAT DES RISQUES

### 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 l'arrêté n°2011-02071 en date du 13 avril 2011 et des extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte prévus à l'article R. 125-24 du code de l'environnement (**ANNEXE n°3**).

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 l'immeuble 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. Informations rendues publiques sur l'état environnemental du BIEN

La consultation des bases BASOL et BASIAS donne les informations suivantes :

- Néant

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

- Néant

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

- Néant

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

### 4. Immeubles bâtis

Pour l'immeubles bâti, il reconnaît avoir pris connaissance du rapport amiante de l'immeuble.

La fiche récapitulative du dossier technique amiante (DTA) du bâtiment 001 est annexée aux Conditions Particulières (**ANNEXE n°5**).

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

## ARTICLE 7 DATE D'EFFET - DURÉE

La présente convention est conclue pour **cinq ans**. Elle prend effet à compter du **1<sup>er</sup> mai 2020**, pour se terminer le **30 avril 2025**.

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)*

### **1) Montant de la redevance**

L'OCCUPANT paie à SNCF Réseau une redevance dont **le montant annuel minimum, hors taxes**, est fixé à **sept mille euros (7 000 €), TVA en sus**.

### **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 signature des présentes à compter de la date d'effet de la convention. Un avis d'échéance sera adressé par le GESTIONNAIRE 30 jours avant l'échéance.

## **ARTICLE 9 INDEXATION**

*(Article 7 des Conditions Générales)*

Le montant de la redevance hors taxes sera indexé à chaque échéance annuelle en fonction des variations de l'indice des loyers des activités tertiaires publié par l'INSEE ou de celui qui lui serait substitué par les pouvoirs publics.

La formule d'indexation est définie de la façon suivante :

- l'indexation intervient à la date anniversaire de la convention,
- l'indice utilisé pour chaque indexation (**I**) est le dernier connu à la date de l'indexation,
- l'indice de base retenu (**Io**) est celui du 3<sup>ème</sup> trimestre 2019 soit **114,85**

La formule d'indexation est obtenue par le rapport suivant : **I / Io** qui s'applique à la redevance.

Au cas où ces indices ne pourraient être appliqués pour quelque cause que ce soit, les parties s'entendraient pour définir d'un commun accord un indice de remplacement.

## **ARTICLE 10 GARANTIE FINANCIÈRE**

*(Article 8 des Conditions Générales)*

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, l'OCCUPANT verse à SNCF Réseau sur la base des éléments adressés par le GESTIONNAIRE, à titre de dépôt de garantie, une somme de ... (**€**) correspondant à **trois mois de redevance TTC**.

Ladite somme sera ajustée 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 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**

Sans objet. En effet, concernant les fluides, l'OCCUPANT a souscrit les différents abonnements auprès des opérateurs de son choix et en règle directement les factures.

**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 minimum** du forfait est fixé à **sept cents euros ( 700 €) 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 **trois cents euros (300 €)**, hors taxe, TVA en sus, correspondant aux frais d'établissement et de gestion du dossier. Ce montant est exigible au premier avis d'échéance adressé par 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)

Sans objet, le BIEN étant accessible directement depuis la voirie publique.

**ARTICLE 14 TRAVAUX**  
(Article 14 des Conditions Générales)

La présente convention ne donne pas droit à l'OCCUPANT de réaliser des travaux sur l'emplacement mis à disposition, à l'exception des travaux d'entretien et de réparation visés à l'article 15 et des travaux d'aménagements.

**ARTICLE 15 ENTRETIEN & RÉPARATIONS**  
(Article 16 des Conditions Générales)

L'OCCUPANT prend à sa charge financière et matérielle 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.

**ARTICLE 16 ASSURANCES**  
(Article 20 des Conditions Générales)

## **Au titre des Assurances :**

### **1. Responsabilité Civile** (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/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 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 somme minimale à faire assurer par l'OCCUPANT est fixée à **1.000.000 (un million) EUR 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 Sud Est,
- **YXIME** fait élection de domicile en son siège social, sis Tour Ciel, 20 Ter Rue de Bezons à Courbevoie Cedex (92 415),
- La société... fait élection de domicile en son siège social sis.....

Fait à Lyon, le

En deux exemplaires, dont un pour chacun des signataires.

**Pour l'OCCUPANT :**

**Pour YXIME :**

**LISTE DES ANNEXES**

**ANNEXE N°1** Conditions Générales d'occupation d'immeubles bâtis ou non bâtis dépendant du domaine public de SNCF Réseau non constitutive de droits réels

**ANNEXE N°2** Plan du BIEN

**ANNEXE N°3** L'Etat « Risques et Pollutions »

**ANNEXE N°4** Avis d'attribution

**ANNEXE N°5** Diagnostic technique amiante (DTA)