



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

NON CONSTITUTIVE DE DROITS RÉELS

CONDITIONS PARTICULIERES

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



Dossier n°

Département des **Alpes
Maritimes**
Commune de **Beaulieu
Sur Mer**

Ligne n° **930 000**
De **Marseille St Charles**
A **Vintimille**

Gare de Beaulieu

Occupant :

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

Entre les soussignés,

La société dénommée « **SNCF Réseau** », société anonyme au capital social de 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 Madame Gaelle GRASSET en sa qualité de Chef du Pôle Valorisation 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, jointe aux présentes

désigné (e) 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.

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].....

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, situé place Georges Clémenceau, est dépendant de la gare de Beaulieu Sur Mer et est repris au cadastre de la commune de Beaulieu Sur Mer sous le n°72p de la section AH. Il est figuré sous teinte verte au plan annexé.

ANNEXE n°2 : Plan et accès.

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

- UT : 005556X
- Terrain : 010
- Bâti : 011

2.2 - Description du BIEN

Le BIEN immobilier occupe une superficie d'environ 185 m², comportant :

- 185 m² environ de bâtiment (005556X-B010)

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 dans le bâtiment mis à disposition les travaux d'aménagement suivants :

- *Travaux d'aménagement du local en surface de vente : cloisonnement, réseau électrique (courant fort et courant faible), aménagements divers et revêtements : sol, murs, plafond. Peinture des façades*
- *Pose d'enseigne en façade : à valider auprès des services d'urbanisme (dimensions, contraintes...),*
- *Mise en conformité des accès selon le type d'activité et la destination retenue pour ce local (Norme PMR en cas de local commercial),*

- *Création des dispositifs d'alerte et de lutte contre l'incendie selon aménagement intérieur et destination définitive (BAES, dispositifs coupe-feu, extincteurs, désenfumage...).*

SNCF Immobilier réalise des travaux sur le Bien préalablement à l'entrée en jouissance de l'OCCUPANT :

- *Changement des menuiseries extérieures*
- *Isolement des organes électriques (compteurs et disjoncteurs, non dédiés au nouveau local à louer par la création d'un local technique indépendant, coupe-feu fermé et accessible uniquement depuis le quai par la SNCF. Relamping, pose blocs secours et un interrupteur. Pose d'un tableau divisionnaire.*
- *amenée des réseaux eaux (eaux vannes et AEP) et mise en attente*
- *nettoyage et débarras d'encombrants dans le local*
- *réparations ponctuelles des balustres formant garde-corps en toiture terrasse*

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

L'OCCUPANT déclare être informé des travaux visés à l'article 2.2, que le propriétaire entend réaliser sur le BIEN antérieurement à la prise d'effet des présentes ainsi qu'à l'exploitation effective du BIEN par le preneur, et au plus tard le 01/02/2021 comme il est précisé à l'article 7 des présentes.

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

L'OCCUPANT est informé que les diagnostics techniques mentionnés ci-après seront mis à jour lorsque nécessaire suite aux travaux décrits à l'article 2.2 des présentes.

L'OCCUPANT se déclare parfaitement informé de l'état du BIEN dont il prend possession et reconnaît avoir reçu, préalablement à la conclusion de la présente convention, toutes informations et documents utiles sur cet état, tels que visés dans la liste ci-dessous. Il a pu en faire l'analyse étendue, assisté par les experts professionnels de son choix.

Par conséquent, il accepte de se faire délivrer le BIEN dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance telle que définie ci-dessus en renonçant expressément à demander à SNCF Réseau ou SNCF Immobilier d'y effectuer des travaux de mise en conformité avec les activités qu'il entend exploiter, d'aménagement ou de réparation.

Ainsi, l'OCCUPANT reconnaît avoir pris connaissance et avoir pu faire analyser par les experts professionnels de son choix l'ensemble des éléments fournis par SNCF Réseau faisant l'objet de la liste ci-dessous :

- Rapport de vérifications techniques (sécurité incendie) **ANNEXE N°5**
- Mesure de concentration en plomb **ANNEXE N°6**
- Avis de solidité de l'immeuble **ANNEXE N°7**
- Rapport de vérification des installations électriques **ANNEXE N°8**
- Rapport de Diagnostic amiante **ANNEXE N°9**
- Vérification étanchéité toiture **ANNEXE N°10**

L'OCCUPANT prend les lieux sans garantie de contenance et sans qu'il en soit fait une plus ample désignation.

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 :

- **Locaux commerciaux**
- **Bureaux d'activité**
- **Stockage**

4.1.1 - Urbanisme

La destination actuelle de l'ensemble immobilier dont dépend le BIEN au regard de la réglementation en matière d'urbanisme est la suivante :

- **185 m² environ de bâtiment actuellement lié à l'usage ferroviaire conformément au règlement d'urbanisme en vigueur (zone UEG)**

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

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

Il est précisé que selon les dispositions du PLU de la commune de Beaulieu Sur Mer, la création d'un local commercial impose qu'une (1) place de parking soit créé/dédiée pour chaque tranche de 60m² de surface commerciale créé. L'OCCUPANT pourra se rapprocher de la société EFFIA, en charge de la gestion du parking mitoyen au Bien mis à disposition, afin de conclure une location annuelle de ces trois (3) places obligatoires pour 185m² de surface commerciale disponible. Une de ces places devra en outre répondre aux normes d'accessibilités pour les personnes à mobilité réduite.

Il est également indiqué que Bien se situe dans une zone impactée par des dispositions relatives à la préservation des monuments historiques et remarquables. Toute modification extérieure apportée sur le Bien devra ainsi faire l'objet d'une autorisation délivrée par les Architectes des Bâtiments de France, notamment pour la pose d'une enseigne commerciale.

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

ANNEXE n°14 : Dispositions du PLU applicables à la zone UEg

4.1.2 - Etablissement Recevant du Public

L'OCCUPANT reconnaît que les lieux mis à disposition ne répondent pas à la réglementation applicable aux Etablissements Recevant du Public (ERP) et que le projet qu'il entend mettre en œuvre y est soumis.

L'OCCUPANT reconnaît que l'exercice de son activité est conditionné à la réalisation de l'ensemble des travaux et aménagements nécessaires à la mise en conformité du BIEN avec l'exercice de son activité. A cet égard, l'OCCUPANT reconnaît prendre en charge les travaux afférents à la mise en conformité du BIEN, Aussi, l'OCCUPANT s'engage à respecter l'ensemble des dispositions de l'article 16 des présentes conditions particulières.

Aussi, l'OCCUPANT est autorisé à exercer les activités relatives aux établissements recevant du public. A ce titre, l'OCCUPANT s'engage à respecter l'ensemble des dispositions de l'article 15 des présentes conditions particulières et à procéder aux démarches administratives nécessaires. Aussi, l'OCCUPANT s'engage, à transmettre à SNCF Réseau, l'attestation justifiant son autorisation d'ouverture ERP.

L'activité autorisée, et son ouverture au public, ne pourra débuter qu'après la réalisation de l'ensemble des travaux et aménagements nécessaires à la mise en conformité du BIEN, et après l'obtention de l'ensemble des autorisations administratives requises, et leur transmission au gestionnaire ou à SNCF Immobilier.

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'activité prévue et l'accueil du public ne pourront pas être exercés en l'absence d'obtention de toutes les autorisations administratives requises. Si malgré ces demandes, l'OCCUPANT n'obtenait pas lesdites autorisations, par dérogation aux dispositions de l'Article 22 des conditions générales, il pourra mettre fin à la présente convention sans délai ni indemnité de part et d'autre, à l'exception du paiement des redevances dues jusqu'à la date de la résiliation.

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 : 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 de performance énergétique (article L.134-1 du code de la construction et de l'habitation)

Sans Objet.

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

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

La fiche récapitulative du dossier technique amiante (DTA) est ci-annexée.

ANNEXE n°9 : Diagnostics techniques réalisés sur le BIEN

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

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 donne les informations suivantes : **Néant.**

La consultation des bases BASIAS donne les informations suivantes : **Voir annexe 4.**

Annexe n°4 : Etat « Risques et Pollutions »

La consultation des documents d'urbanisme (documents graphiques...) donne les informations suivantes : **emprise classée en zone UEg du PLU de Beaulieu Sur Mer, correspondant à une zone d'équipements d'intérêt collectif et de services publics**

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

- **Potentiel radon de catégorie 1**
- **Zone sismique 4 (moyenne)**
- **Commune impactée par un plan de prévention des risques naturels séismes/mouvements de terrain n° 06DDTM19850002, prescrit le 18/07/1985, enquêté le 27/08/1997 et approuvé le 10/08/1998.**

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 8 ans. Sa durée initiale prend effet à compter du 01/12/2020 (ci-après « Date de prise d'effet de la convention ») pour se terminer le 30/11/2028.

La prise d'effet pourra être retardée, en fonction de la bonne réalisation des travaux engagés par SNCF sur le BIEN, de 2 mois maximum.

L'OCCUPANT ne pourra prétendre à une quelconque indemnité liée aux retards dans les travaux réalisés par le propriétaire au-delà du 01/02/2021.

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 Euros.

8.2 - Modalités de paiement

L'OCCUPANT paie la redevance par virement et s'oblige à payer cette redevance par trimestre 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.

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 Commerciaux (ILC) 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 ILC publié trimestriellement par l'INSEE à la Date de prise d'effet de la convention, soit celui du [-] trimestre de l'année [-], soit [-].
- Pour indice de comparaison, l'indice ILC 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 ILC publié trimestriellement par l'INSEE ayant servi d'indice de comparaison pour la précédente indexation,
- Pour indice de comparaison, l'indice ILC 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 **782,00 € (SEPT CENT QUATRE VINGT DEUX EUROS)** 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 **1000,00 € (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 par l'esplanade de la gare de Beaulieu Sur Mer située place Georges Clémenceau.

ANNEXE n°2 : Plan et accès

L'OCCUPANT est ici informé que des travaux d'aménagement du Pôle d'Echange Multimodal (PEM) de Beaulieu Sur Mer devant intervenir courant 2021/2022, l'accès au bien pourrait s'en trouver perturbé.

ARTICLE 14 TRAVAUX

(Article 14 des Conditions Générales)

N.B. Cette section pourra être mise à jour à l'issue de la procédure de sélection.

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.

Néanmoins, dans le respect des modalités fixées à l'article 14 des Conditions Générales, l'OCCUPANT est autorisé à réaliser, à ses frais, sur le BIEN, les aménagements suivants :

- *(Désignation des aménagements)*

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

ANNEXE n°12 : Devis et plans des aménagements

L'OCCUPANT s'oblige à réaliser ces aménagements dans un délai de trois (3) 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 et remettre à SNCF Immobilier ou à son GESTIONNAIRE les attestations de conformité et les rapports du contrôleur technique sans observation et ce dans un délai de trois (3) mois à compter de la date d'achèvement de ces derniers.

L'OCCUPANT est informé que ses travaux d'aménagement devront impérativement respecter les préconisations délivrées par les services techniques SNCF sur les points suivants :

- Les accès côté quai seront condamnés : mise en place d'une clôture et d'une signalisation d'interdiction d'accès aux emprises ferroviaires, à réaliser en fonction des directives du dirigeant de l'UP voie de Nice : Pascal SEMENTE 06 32 63 27 50.
- Garantir la mise hors poussière du local télécom pour la durée des travaux.
- Toutes les pièces techniques du projet d'aménagement du LOCATAIRE devront être validées par SNCF/GID afin de s'assurer qu'il n'existe pas d'incidence sur la sécurité circulations ferroviaires et les installations d'infrastructure contiguës.

Les investissements réalisés par l'OCCUPANT doivent être amortis avant l'expiration de la présente convention, conformément à l'article R. 2125-5 du code général de la propriété des personnes publiques. Le tableau d'amortissement est joint.

ANNEXE n°13 : Tableau d'amortissement des aménagements réalisés par le LOCATAIRE

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.

ANNEXE n°11 : Liste non limitative des charges d'entretien

ARTICLE 16 ASSURANCES

(Article 20 des Conditions Générales)

Au titre des Assurances :

16.1 - 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,**

16.2 - 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,
- iii. 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.

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

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 dans le BIEN et/ou dans ses propres biens.

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

ARTICLE 17 DOMICILIATION

Pour l'exécution des présentes,

- **SNCF Réseau** fait élection de domicile en son siège social indiqué en tête des présentes Conditions Particulières,
- **SNCF Immobilier** fait élection de domicile à l'adresse des bureaux de la Direction Immobilière Territoriale indiquée en tête des présentes Conditions Particulières,
- **YXIME** fait élection de domicile en son siège social, sis à Courbevoie - cedex 92415 - Tour Ciel - 20 Ter, rue de Bezons,
- **[à compléter par le nom de l'OCCUPANT]** fait élection de domicile **(à compléter).**

Fait à , 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 du BIEN
- ANNEXE 3** Etat des lieux
- ANNEXE 4** L'Etat « Risques et Pollutions »
- ANNEXE 5** Rapport de vérifications techniques (sécurité incendie)
- ANNEXE 6** Mesure de concentration en plomb
- ANNEXE 7** Avis de solidité de l'immeuble
- ANNEXE 8** Rapport de vérification des installations électriques
- ANNEXE 9** Rapport de Diagnostic amiante
- ANNEXE 10** Vérification étanchéité toiture
- ANNEXE 11** Liste non limitative des charges d'entretien
- ANNEXE 12** Devis et plans des aménagements
- ANNEXE 13** Tableau d'amortissement des aménagements réalisés par l'OCCUPANT
- ANNEXE 14** Dispositions du PLU applicables à la zone UEg