



**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^{er} janvier 2020**



Dossier n°

Département des Alpes
Maritimes
Commune de
VALLAURIS

Ligne n°930.000
De Marseille
A Vintimille

Site de VALLAURIS

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,

Représenté 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 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

Désigné (e) 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-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 le 21 juillet 2016, et de garanties accordées par la Compagnie Européenne de Garanties et de Cautions, représentée par Céline BUCHART en sa qualité de Directrice Générale, 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.

PREAMBULE

SNCF Réseau est propriétaire d'un bien immobilier cadastré section BC n°205 et n°206 pour une superficie totale de 877m² environ.

Ce bien faisait précédemment l'objet d'une occupation distincte sur chacune des 2 parcelles qui le compose. A la suite de la liquidation de la société SARL VALLAURIS et à la disparition du restaurant CHEZ NOUNOU, ces 2 conventions d'occupation temporaire ont été résiliées de plein droit.

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 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 à 4-6 avenue des Frères Roustan 06200 VALLAURIS et est repris au **cadastre de la commune de VALLAURIS sous le n° 205 et le n° 206 de la Section BC**. Il est figuré sous teinte ROUGE au plan annexé (**ANNEXE n°2**).

Il est référencé sous le numéro **SNCF UT 005593J, lot T002, ligne n° 930.000, PK 199.170**.

2.2 Description du BIEN

Le BIEN immobilier occupe une superficie de 877 m², comportant :

- 877 m² de terrain nu (n° 005593J-002)

Sur le BIEN mis à disposition, l'OCCUPANT est autorisé à réaliser les aménagements suivants :

- *marquage au sol des places de stationnement,*
- *clôture du BIEN,*
- *marquage au sol du cheminement piéton en périphérie du BIEN côté route.*

L'OCCUPANT est informé qu'il s'engage à réaliser, dès la prise d'effet de la convention d'occupation, les travaux de marquage au sol du cheminement piéton en périphérie du BIEN. Il est rappelé ici que ce marquage est impératif à la bonne utilisation du BIEN et au respect des conditions de circulation et de sécurité du reste des usagers de la voirie publique.

Il est ici précisé qu'un panneau publicitaire est implanté sur le BIEN, matérialisé sur le plan sous teinte verte (ANNEXE n°2). Ce panneau doit rester libre d'accès au gestionnaire dudit panneau 7 jours sur 7 et 24h sur 24. De fait, si l'OCCUPANT clôture le BIEN, il s'engage à transmettre une clé ou tout autre dispositif d'accès permettant aux équipes en charge de l'entretien du panneau publicitaire d'y accéder, en tout temps, et sans qu'une autorisation préalable soit nécessaire.

2.3 État des lieux

Un état des lieux contradictoire, établi le, est annexé aux présentes Conditions Particulières (**ANNEXE n°3**).

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^{er} 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 :

- Parking payant à destination de la clientèle des établissements de plage (*.....noms des établissements.....*)
- Parking payant à destination des utilisateurs des plages

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'OCCUPANT communiquera à SNCF Réseau toute modification du tarif pratiqué par emplacement. Si une augmentation de tarif était constatée en cours de convention, SNCF Réseau se réserve le droit d'ajuster la redevance en fonction de cette augmentation.
- Il est rappelé qu'un panneau publicitaire est implanté sur le BIEN, matérialisé sur le plan sous teinte verte (**ANNEXE n°2**). Ce panneau doit rester libre d'accès au gestionnaire dudit panneau 7 jours sur 7 et 24h sur 24. De fait, si l'OCCUPANT clôture le BIEN, il s'engage à transmettre une clé ou tout autre dispositif d'accès permettant aux équipes en charge de l'entretien du panneau publicitaire d'y accéder, en tout temps, et sans qu'une autorisation préalable soit nécessaire.

2. Manipulation de matières dangereuses et polluantes

Sans objet.

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. 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.

Sans objet.

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, le cas échéant, mention de l'arrêté concerné 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°4**).

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.

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 :

- Installation ICPE :

- N°06997 VALERIO & COMPAGNIE (ex SCA), en fonctionnement, Récupération de déchets triés.
- N°11620 ANIMAL RESPECT, en fonctionnement.

- Risque Naturel : cours d'eau sujets à crue

- Ruisseau LA JAUME (lit majeur)
- Ruisseau LA LUBIANE (lit moyen)

- Ruisseau LA LUBIANE (lit majeur)
 - Vallon de la RIAILLE (lit majeur)
 - Vallon de la RIAILLE (lit mineur)
- **Zone de sismicité 3 (moyenne)**

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 6 ans ; Elle prend effet à compter du 15/03/2020, pour se terminer le 14/03/2026.

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, hors taxes, est fixé à **15 000,00 € (QUINZE MILLE EUROS) minimum**.

Il est rappelé que l'OCCUPANT communiquera à SNCF Réseau toute modification du tarif pratiqué par emplacement. Si une augmentation de tarif était constatée en cours de convention, SNCF Réseau se réserve le droit d'ajuster la redevance en fonction de cette augmentation.

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 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^{ème} 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.

Il est rappelé que l'OCCUPANT communiquera à SNCF Réseau toute modification du tarif pratiqué par emplacement. Si une augmentation de tarif était constatée en cours de convention, SNCF Réseau se réserve le droit d'ajuster la redevance en fonction de cette augmentation.

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 Euros par chèque bancaire, correspondant à 3 (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 3 (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

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.

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% HT du montant de la redevance annuelle 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 **1 000,00 (MILLE) Euros** hors taxe, 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)

Les accès et itinéraires autorisés pour accéder au BIEN mis à disposition figurent au plan annexé (**ANNEXE n°2**). L'accès se fait par l'avenue des Frères Roustan.

ARTICLE 14 TRAVAUX

(Article 14 des Conditions Générales)

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

- *marquage au sol des places de stationnement,*
- *clôture du BIEN,*
- *marquage au sol du cheminement piéton en périphérie du BIEN côté route.*

L'OCCUPANT s'oblige à réaliser ces aménagements dans un délai de **1 mois** à compter de la date d'effet de la convention, notamment les travaux de marquage au sol du cheminement piéton en périphérie du BIEN. Il est rappelé ici que ce marquage est impératif à la bonne utilisation du BIEN et au respect des conditions de circulation et de sécurité du reste des usagers de la voirie publique.

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

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

Il est ici rappelé qu'un panneau publicitaire est implanté sur le BIEN, matérialisé sur le plan sous teinte verte (**ANNEXE n°2**). Ce panneau doit rester libre d'accès au gestionnaire dudit panneau 7 jours sur 7 et 24h sur 24. De fait, si l'OCCUPANT clôture le BIEN, il s'engage à transmettre une clé ou tout autre dispositif d'accès permettant aux équipes en charge de l'entretien du panneau publicitaire d'y accéder, en tout temps, et sans qu'une autorisation préalable soit nécessaire.

Enfin et conformément au point 14.3 des conditions générales (**ANNEXE n°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.

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

- a) la somme minimale à faire assurer par l'OCCUPANT est fixée à **1.000.000,00 € (UN MILLION D'EUROS)** 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 **1.000.000,00 (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 mentionnée en tête des présentes,
- **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 et préciser :
- *s'il s'agit d'une personne privée : en son domicile*
- *s'il s'agit d'une société, GIE, association, personne morale de droit privé ou droit public : en son siège social*
- *s'il s'agit d'une collectivité, EPCI : adresse de domiciliation de la collectivité ou de l'EPCI*

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** Arrêté n°IAL06155120621 en date du 21/06/2012 (L'Etat « Risques et Pollutions »)