



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

*NON CONSTITUTIVE DE DROITS RÉELS*

---

**CONDITIONS PARTICULIERES**

(Edition du 5 octobre 2016)  
Mise à jour au 17 septembre 2018



**Dossier n°**

Département du Tarn (81)  
Commune de AUSSILLON

Ligne n°737  
De Castres  
A Bédarieux

Gare de Mazamet

Occupant

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

**Entre les soussignés,**

**SNCF Réseau** ci-après dénommé « SNCF Réseau », établissement public national à caractère industriel et commercial, créé par la loi n°97-135 du 13 février 1997 inscrit au Registre du commerce et des sociétés de Bobigny sous le numéro 412 280 737, dont le siège est situé au 15-17 rue Jean-Philippe Rameau, Saint-Denis La Plaine (93418) représenté par SNCF, en application de la convention de gestion et de valorisation immobilière en date du 30 juillet 2015,

SNCF ci-après dénommé « SNCF Immobilier », établissement public national à caractère industriel et commercial, créé par la loi n° n°2014-872 du 4 août 2014 portant réforme ferroviaire inscrit au Registre du commerce et des sociétés de Bobigny sous le numéro 808 332 670, dont le siège est situé à La Plaine Saint Denis (93200), 2 place aux Etoiles, 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 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 .....

## IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

- Le terme « **SNCF Réseau** » utilisé dans les présentes Conditions Générales et particulières est la nouvelle dénomination de Réseau ferré de France par l'effet de la loi n°2014-872 du 4 août 2014 portant réforme ferroviaire et désigne le propriétaire du BIEN.
- Le terme « **SNCF Immobilier** » utilisé dans les présentes Conditions Générales et particulières désigne la branche Immobilière de SNCF, qui a reçu mandat pour conclure et gérer la présente convention d'occupation du domaine public de SNCF Réseau de 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 Thierry DORISON en sa qualité de Président, 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 de deux bâtiments contigus sis allée des Auques à Aussillon. Ces deux bâtiments ont un accès commun par l'allée des Auques, chaque bâtiment a une entrée et des réseaux indépendants. Ils ont été occupés par des sociétés différentes. Pour des questions de simplification de gestion, SNCF Réseau a décidé de commercialiser ces deux bâtiments ensemble, pour traiter avec un preneur unique.

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 ...et publiée le ...dans...avec avis d'attribution du...paru dans...

## 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 SNCF Réseau et désigné à l'article « Désignation » (ci-après dénommé « le BIEN »). Le BIEN constitue une dépendance du domaine public de SNCF Réseau.

## ARTICLE 2 DÉSIGNATION

(Article 12 des Conditions Générales)

### 2.1 Situation du BIEN

Le BIEN est situé allée des Auques et est repris au cadastre de la commune de Aussillon sous le n°26p et n°27p de la Section AN, à proximité de la Gare de Mazamet. Il est figuré sous teinte jaune au plan annexé (**ANNEXE n°2**).

#### Références ferroviaires :

N° UT : 004846J

N° Lot/Propriété : 004846J-004

N° Bâtiment : 004846J-026 et 004846J-027

Ligne n°737 de Castres à Bédarieux, au niveau des PK : 384 400 à 384 600.

### 2.2 Description du BIEN

Le BIEN immobilier occupe une superficie de 10 000 m<sup>2</sup> environ, comportant :

- 6 439 m<sup>2</sup> environ de terrain nu (n°004846J-004)
- 2 671 m<sup>2</sup> environ d'entrepôt (n° 004846J-026)
- 890 m<sup>2</sup> environ d'entrepôt (004846J-027).

L'accès se réalise par l'allée des Auques. L'accès est fermé par un portail blanc manuel, dont l'entretien et le remplacement sont à la charge de l'Occupant.  
Les deux bâtiments ne communiquent pas.

Ils sont mis à disposition en l'état, pour du stockage.

Tout l'équipement des bâtiments reste à la charge du preneur.

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

- travaux électriques et de plomberie,
- travaux de sécurisation (pose d'alarme),
- tous travaux de mises aux normes imposées par l'Administration au regard de l'activité exercée, et tel que repris à l'article 15 ci-après.

L'OCCUPANT est informé :

- que les superficies du terrain et la surface des bâtiments sont indiquées de manières approximatives et n'ont pas fait l'objet d'un relevé de géomètre. Une erreur dans ces surfaces ne pourra en aucun cas être utilisées pour réviser ultérieurement le niveau de redevances proposées, puisque le Bien aura été visité préalablement. Le Preneur aura pu faire les mesurages dont il a besoin préalablement à la signature de la convention.

- de l'état des bâtiments (contrôles réglementaires électriques et DTA),

- que dans l'entrepôt n°004846J-027, le matériel technique (cuve à gasoil et compresseur) ainsi que l'ancienne cuve à fioul ne sont pas mis à disposition. L'Occupant est autorisé par SNCF Réseau à évacuer ce matériel s'il gêne à l'activité de l'Occupant.

- de la présence de deux anciennes fosses pour l'entretien de véhicules motorisés, dans l'entrepôt n°004846J-027. L'Occupant est autorisé à remblayer ces fosses,

- Que le terrain comprend des anciennes installations terminales embranchées (ITE) qui ont été recouvertes de bitume et ne sont plus connectées au réseau ferré national et ne sont donc plus utilisables en l'état.

## **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 de SNCF Réseau non constitutive de droits réels** » (**Edition du 5 octobre 2016 mise à jour au 17 septembre 2018**) 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 :

- Dépôt/Stockage de marchandises (dont les ICPE),
- Transport des marchandises

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.

#### **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**

#### **OPTION N°1**

**Formule à insérer si l'OCCUPANT est amené à exercer une activité entrant dans le champ d'application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement et soumise à déclaration**

Dans le cadre de la demande présentée aux fins d'être autorisé à occuper les dépendances visées par la présente convention, l'OCCUPANT a présenté un projet de déclaration, au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement prévue par les articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement. Cette pièce est jointe en annexe... [n° à compléter] à la présente convention.

Une fois l'accord de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE obtenu sur le projet de déclaration à soumettre à l'administration, l'OCCUPANT, qui ne pourra apporter de modification à cette déclaration sans l'accord exprès préalable de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE, le notifie aux autorités compétentes.

L'OCCUPANT s'engage à fournir au GESTIONNAIRE une copie de la déclaration adressée aux autorités compétentes, ainsi que des pièces accompagnant ladite déclaration et du récépissé qui lui aura été remis, préalablement à tout commencement de l'activité déclarée sur le BIEN.

L'OCCUPANT fournira, pendant toute la durée de la présente convention, tout document ou information relatif à l'installation, y compris les rapports de contrôle périodique, et notamment toutes les décisions émanant des autorités compétentes et de façon générale toutes demandes, prescriptions ou injonctions des autorités compétentes. L'OCCUPANT fournira également au GESTIONNAIRE une copie de tous les courriers éventuels qu'il serait amené à adresser aux autorités compétentes ou à recevoir d'elles.

L'OCCUPANT s'engage à respecter strictement la réglementation relative aux installations classées pour l'environnement applicable à son activité, notamment en ce qui concerne les activités autorisées sur le BIEN, les produits pouvant y être stockés, la sécurité, la prévention des pollutions, etc. et ce de manière à ce que son activité soit à tout moment conforme aux engagements et prescriptions encadrant l'exploitation.

Par ailleurs, d'une façon générale, l'OCCUPANT devra se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives relatives à son activité, aux produits stockés et au BIEN et s'engage à n'exercer aucune activité susceptible de remettre en cause l'affectation ou la destination du BIEN. Sans accord préalable et exprès de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE, l'OCCUPANT ne peut, sous aucun prétexte, modifier, même momentanément, cette utilisation ni changer la nature des activités exercées dans le BIEN.

L'OCCUPANT s'engage à fournir au GESTIONNAIRE une copie de toute déclaration complémentaire, modificative ou nouvelle ou de tout dossier d'information relatif à cette modification adressé aux autorités compétentes, ainsi que des pièces fournies à l'appui et du récépissé qui lui aura été remis, le cas échéant, par l'administration.

L'OCCUPANT déclare faire son affaire personnelle des différentes formalités évoquées ci-dessus et assurer le respect de la réglementation en vigueur, de manière à ce que SNCF Réseau ou SNCF Immobilier ne soit en aucun cas inquiété ni recherché à cet égard. SNCF Réseau ou SNCF Immobilier ne pourra en aucun cas être tenu responsable en cas de refus ou de retard dans l'obtention du ou des récépissés ou au titre des décisions que les autorités compétentes seront amenées à prendre, dans le cadre du suivi de l'exploitation de l'installation. A cet effet, SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE s'engage à fournir à l'OCCUPANT tout document en la possession du propriétaire requis par l'administration en vue de l'obtention desdites autorisations et que l'OCCUPANT ne pourrait obtenir de son propre chef.

L'OCCUPANT s'oblige à se conformer pendant toute la durée de la convention à tout règlement, arrêté, injonction administrative le concernant et à exécuter à ses seuls frais, risques et périls tous travaux rendus nécessaires en application desdites prescriptions ou injonctions administratives, de quelque nature qu'elles soient, le tout de manière à ce que SNCF Réseau ou SNCF Immobilier ne soit jamais ni recherché, ni inquiété à ce sujet.

Dans les six (6) mois précédant l'échéance de la présente convention, l'OCCUPANT s'oblige à notifier au préfet la mise à l'arrêt définitif de l'installation et à indiquer les mesures prises pour assurer la mise en sécurité et celles envisagées pour la remise en état du BIEN. L'OCCUPANT communiquera ces informations au GESTIONNAIRE et lui adressera également copie du récépissé de notification délivré par le préfet. L'OCCUPANT réalisera en outre, préalablement à l'échéance de la présente convention, les mesures de remise en état du BIEN dans les conditions prévues par la réglementation et dans les conditions prévues à l'article 27 des Conditions Générales.

Au cas où les opérations de remise en état ne seraient pas achevées avant l'échéance de la convention d'occupation, il sera fait application des stipulations de l'article 27 des Conditions Générales.

L'OCCUPANT adressera au GESTIONNAIRE, dès réception, copie de toutes demandes, prescriptions ou récépissés qui lui seront adressés par l'administration à la suite de la cessation d'activité sur le BIEN et de sa remise en état.

Enfin, l'OCCUPANT se conformera aux mesures complémentaires qui pourraient lui être imposées par le préfet postérieurement à la date de remise en état du BIEN et prendra à sa charge exclusive leurs coûts.

#### **OPTION N°2**

***Formule à insérer si l'OCCUPANT est amené à exercer une activité entrant dans le champ d'application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement et soumise à enregistrement***

Dans le cadre de la demande présentée aux fins d'être autorisé à occuper les dépendances visées par la présente convention, l'OCCUPANT a présenté un projet de dossier de demande d'enregistrement, au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement prévue par les articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement. Cette pièce est jointe en annexe... **[n° à compléter]** à la présente convention.

Une fois l'accord de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE obtenu sur le projet de dossier de demande d'enregistrement à soumettre à l'administration, l'OCCUPANT, qui ne pourra apporter de modification à son dossier sans l'accord exprès préalable de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE, le notifie aux autorités compétentes.

L'OCCUPANT s'engage à fournir au GESTIONNAIRE une copie du dossier de demande d'enregistrement adressé aux autorités compétentes, ainsi que des pièces accompagnant ledit dossier d'enregistrement et du récépissé de dépôt qui lui aura été remis. L'OCCUPANT fournira également une copie de l'arrêté d'enregistrement, préalablement à tout commencement de l'activité déclarée sur le BIEN.

L'OCCUPANT fournira, pendant toute la durée de la présente convention, tout document ou information relatifs à l'installation et notamment toutes les décisions émanant des autorités compétentes et de façon générale toutes demandes, prescriptions ou injonctions des autorités compétentes. L'OCCUPANT fournira également au GESTIONNAIRE une copie de tous les courriers éventuels qu'il serait amené à adresser aux autorités compétentes ou à recevoir d'elles.

L'OCCUPANT s'engage à respecter strictement les prescriptions de l'arrêté d'enregistrement et, d'une manière plus générale, la réglementation relative aux installations classées, notamment en ce qui concerne les activités autorisées sur le BIEN, les produits pouvant y être stockés, la sécurité, la prévention des pollutions, etc. et ce de manière à ce que son activité soit à tout moment conforme aux engagements et prescriptions encadrant l'exploitation.

Par ailleurs, d'une façon générale, l'OCCUPANT devra se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives relatives à son activité, aux produits stockés et au BIEN et s'engage à n'exercer aucune activité susceptible de remettre en cause l'affectation ou la destination du BIEN. Sans accord préalable et exprès de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE, l'OCCUPANT ne peut, sous aucun prétexte, modifier, même momentanément, cette utilisation ni changer la nature des activités exercées dans le BIEN.

L'OCCUPANT s'engage à fournir au GESTIONNAIRE une copie de toute déclaration ou dossier relatifs à cette modification adressé aux autorités compétentes, ainsi que des pièces fournies à l'appui et, le cas échéant, du nouvel arrêté d'enregistrement délivré par les autorités compétentes compte tenu du caractère substantiel de la modification.

L'OCCUPANT déclare faire son affaire personnelle des différentes formalités évoquées ci-dessus et assurer le respect de la réglementation en vigueur, de manière à ce que SNCF Réseau ou SNCF Immobilier ne soit en aucun cas inquiété ni recherché à cet égard. SNCF Réseau ou SNCF Immobilier ne pourra en aucun cas être tenu responsable en cas de refus ou de retard dans l'obtention du ou des arrêtés d'enregistrement ou au titre des décisions que les autorités compétentes seront amenées à prendre, dans le cadre du suivi de l'exploitation de l'installation. A cet effet, SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE s'engage à fournir à l'OCCUPANT tout document en la possession du propriétaire requis par l'administration en vue de l'obtention desdites autorisations et que l'OCCUPANT ne pourrait obtenir de son propre chef.

L'OCCUPANT s'oblige à se conformer pendant toute la durée de la convention à tout règlement, arrêté, injonction administrative le concernant et à exécuter à ses seuls frais, risques et périls tous travaux rendus nécessaires en application desdites prescriptions ou injonctions administratives, de quelque nature qu'elles soient, le tout de manière à ce que SNCF Réseau ou SNCF Immobilier ne soit jamais ni recherché, ni inquiété à ce sujet.

Dans les six (6) mois précédant l'échéance de la présente convention, l'OCCUPANT s'oblige à déposer auprès du préfet un dossier de cessation d'activité et à indiquer les mesures prises pour assurer la mise en sécurité du BIEN et celles envisagées pour la remise en état. L'OCCUPANT communiquera ces informations au GESTIONNAIRE et justifiera auprès du GESTIONNAIRE du dépôt du dossier de cessation d'activité.

L'OCCUPANT s'engage à finaliser, préalablement à l'échéance de la présente convention, l'ensemble des opérations de mise en sécurité et de remise en état du BIEN dans les conditions prévues par la réglementation et dans les conditions prévues à l'article 27 des Conditions Générales. L'OCCUPANT devra en outre, préalablement à l'état des lieux de sortie, obtenir et

communiquer au GESTIONNAIRE le procès-verbal de récolement délivré par les autorités compétentes dans les conditions prévues par la réglementation relative aux installations classées.

Au cas où les opérations de remise en état ne seraient pas achevées avant l'échéance de la convention d'occupation, il sera fait application des stipulations de l'article 27 des Conditions Générales.

Plus généralement, l'OCCUPANT adressera au GESTIONNAIRE, dès réception, copie de toutes demandes, prescriptions ou récépissés qui lui seront adressés par l'administration à la suite de la cessation d'activité sur le BIEN et de sa remise en état.

Enfin, l'OCCUPANT se conformera aux mesures complémentaires qui pourraient lui être imposées par le préfet postérieurement à la date de remise en état du BIEN et prendra à sa charge exclusive leurs coûts.

### **OPTION N°3**

***Formule à insérer si l'OCCUPANT est amené à exercer une activité entrant dans le champ d'application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement et soumise à autorisation***

Dans le cadre de la demande présentée aux fins d'être autorisé à occuper les dépendances visées par la présente convention, l'OCCUPANT a présenté un projet de demande d'autorisation d'exploiter, au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement prévue par les articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement. Cette pièce est jointe en annexe... **[n° à compléter]** à la présente convention.

Une fois l'accord de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE obtenu sur le projet de dossier de demande d'autorisation à soumettre à l'administration, l'OCCUPANT, qui ne pourra apporter de modification à son dossier sans l'accord exprès préalable de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE, le notifie aux autorités compétentes.

L'OCCUPANT s'engage à fournir à GESTIONNAIRE une copie du dossier de demande d'autorisation adressé aux autorités compétentes ainsi que des pièces accompagnant ledit dossier et du récépissé qui lui aura été remis. L'OCCUPANT fournira également une copie de l'arrêté d'autorisation d'exploiter qui lui sera délivré, préalablement à tout commencement de l'activité déclarée sur le BIEN.

L'OCCUPANT fournira, pendant toute la durée de la présente convention, tout document ou information relatifs à l'installation et notamment toutes les décisions émanant des autorités compétentes et de façon générale toutes demandes, prescriptions ou injonctions des autorités compétentes. L'OCCUPANT fournira également au GESTIONNAIRE une copie de tous les courriers éventuels qu'il serait amené à adresser aux autorités compétentes ou à recevoir d'elles.

L'OCCUPANT s'engage à respecter strictement les prescriptions de l'autorisation d'exploiter et, d'une manière plus générale, la réglementation relative aux installations classées, notamment en ce qui concerne les activités autorisées sur le BIEN, les produits pouvant y être stockés, la sécurité, la prévention des pollutions, etc. et ce de manière à ce que son activité soit à tout moment conforme aux engagements et prescriptions encadrant l'exploitation.

Par ailleurs, d'une façon générale, l'OCCUPANT devra se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives relatives à son activité, aux produits stockés et au BIEN et s'engage à n'exercer aucune activité susceptible de remettre en cause l'affectation ou la destination du BIEN. Sans accord préalable et exprès de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE,

l'OCCUPANT ne peut, sous aucun prétexte, modifier, même momentanément, cette utilisation ni changer la nature des activités exercées dans le BIEN.

L'OCCUPANT s'engage à fournir au GESTIONNAIRE une copie de toute déclaration ou dossier relatifs à cette modification adressé aux autorités compétentes, ainsi que des pièces fournies à l'appui et, le cas échéant, du nouvel arrêté d'autorisation délivré par les autorités compétentes compte tenu du caractère substantiel de la modification.

L'OCCUPANT déclare faire son affaire personnelle des différentes formalités évoquées ci-dessus et assurer le respect de la réglementation en vigueur, de manière à ce que SNCF Réseau ou SNCF Immobilier ne soit en aucun cas inquiété ni recherché à cet égard. SNCF Réseau ou SNCF Immobilier ne pourra en aucun cas être tenu responsable en cas de refus ou de retard dans l'obtention du ou des arrêtés d'autorisation ou au titre des décisions que les autorités compétentes seront amenées à prendre, dans le cadre du suivi de l'exploitation de l'installation. A cet effet, SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE s'engage à fournir à l'OCCUPANT tout document en la possession du propriétaire requis par l'administration en vue de l'obtention desdites autorisations et que l'OCCUPANT ne pourrait obtenir de son propre chef.

L'OCCUPANT s'oblige à se conformer pendant toute la durée de la convention à tout règlement, arrêté, injonction administrative le concernant et à exécuter à ses seuls frais, risques et périls tous travaux rendus nécessaires en application desdites prescriptions ou injonctions administratives, de quelque nature qu'elles soient, le tout de manière à ce que SNCF Réseau ou SNCF Immobilier ne soit jamais ni recherché, ni inquiété à ce sujet.

Dans les six (6) mois précédant l'échéance de la présente convention, l'OCCUPANT s'oblige à déposer auprès du préfet un dossier de cessation d'activité et à indiquer les mesures prises pour assurer la mise en sécurité du BIEN et celles envisagées pour la remise en état du BIEN. L'OCCUPANT communiquera ces informations au GESTIONNAIRE et justifiera auprès du GESTIONNAIRE du dépôt du dossier de cessation d'activité.

L'OCCUPANT s'engage à finaliser, préalablement à l'échéance de la présente convention, l'ensemble des opérations de mise en sécurité et de remise en état du BIEN dans les conditions prévues par la réglementation et dans les conditions prévues à l'article 27 des Conditions Générales.. L'OCCUPANT devra en outre, préalablement à l'état des lieux de sortie, obtenir et communiquer au GESTIONNAIRE le procès-verbal de récolement délivré par les autorités compétentes dans les conditions prévues par la réglementation relative aux installations classées.

Au cas où les opérations de remise en état ne seraient pas achevées avant l'échéance de la convention d'occupation, il sera fait application des stipulations de l'article 27 des Conditions Générales.

Plus généralement, l'OCCUPANT adressera au GESTIONNAIRE, dès réception, copie de toutes demandes, prescriptions ou récépissés qui lui seront adressés par l'administration à la suite de la cessation d'activité sur le BIEN et de sa remise en état.

Enfin, l'OCCUPANT se conformera aux mesures complémentaires qui pourraient lui être imposées par le préfet postérieurement à la date de remise en état du BIEN et prendra à sa charge exclusive leurs coûts.

## **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'immeuble est notamment situé dans une commune à potentiel radon classé zone 3 et situé dans le zonage réglementaire de sismicité, en zone 1 (très faible).

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

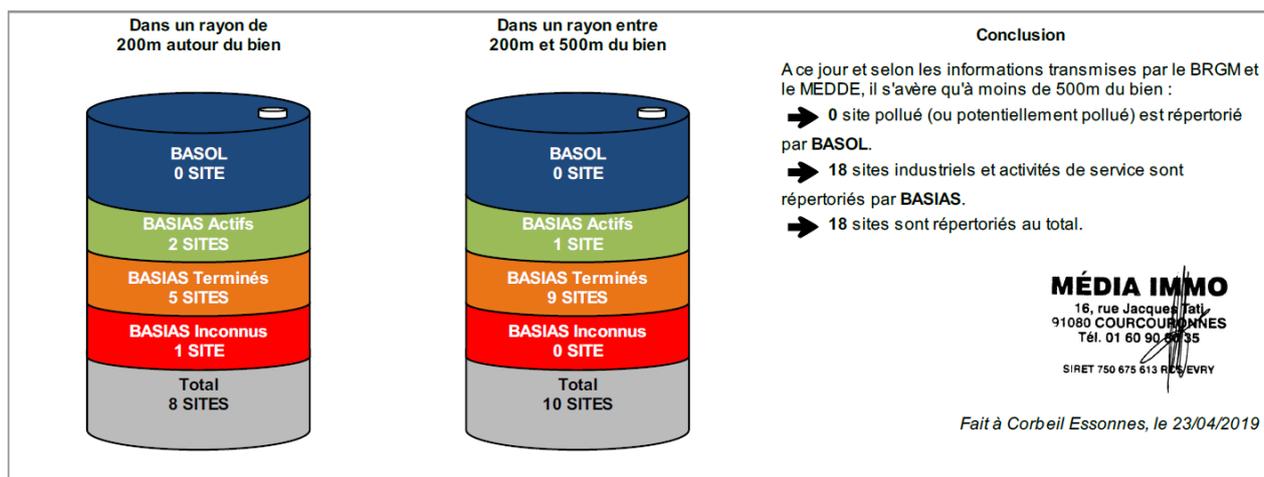
### 2. Déclarations relatives aux sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques (Article L. 125-5 IV du code de l'environnement)

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

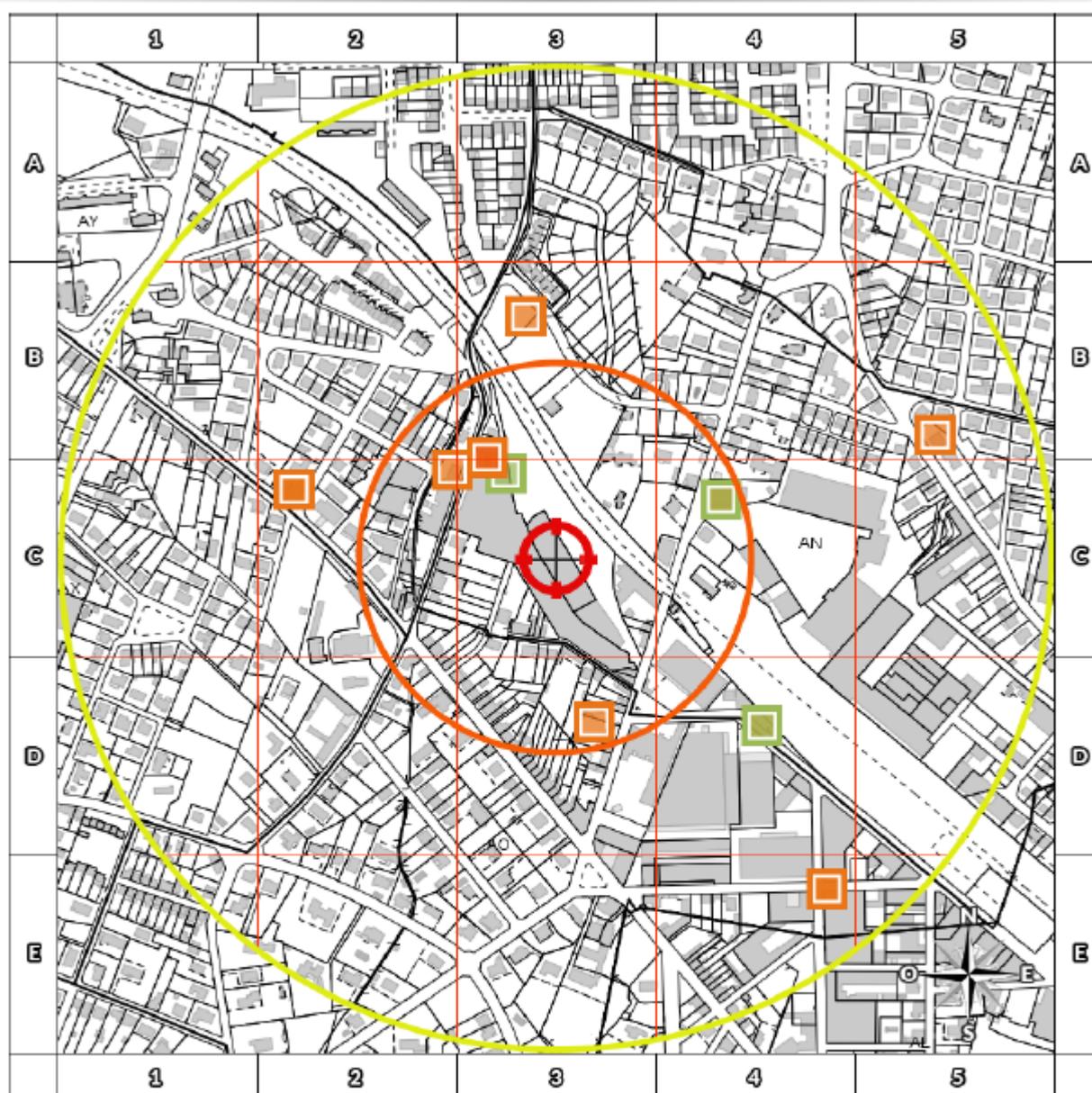
La consultation des bases BASOL et BASIAS donne les informations suivantes :

La consultation des documents d'urbanisme (documents graphiques...) ainsi que la consultation des services de la préfecture et de la DREAL a permis d'obtenir les informations reprises dans les annexes de l'Etat Risques et Pollutions (ERP) en ANNEXE n°4.



## Cartographie des sites

situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien



200m

- BASOL : Base de données des sites et SOLs pollués (ou potentiellement pollués)
- BASIAS en activité : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service
- BASIAS dont l'activité est terminée : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service
- BASIAS dont l'activité est inconnue : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service
- ⊕ Emplacement du bien
- Zone de 200m autour du bien
- Zone de 500m autour du bien

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

#### **4. Immeubles bâtis**

Pour les immeubles bâtis, il reconnaît avoir pris connaissance des rapports amiante des deux immeubles.

La fiche récapitulative du dossier technique amiante (DTA) du bâtiment n°26 est annexée aux Conditions Particulières (**ANNEXE n° 5**).

La fiche récapitulative du dossier technique amiante (DTA) du bâtiment n°27 est annexée aux Conditions Particulières (**ANNEXE n° 6**).

L'OCCUPANT déclare avoir pris connaissance de ces informations 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 5 ans. Elle prend effet à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2019 pour se terminer le 30 juin 2024.

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 42 400 Euros minimum.

##### **2) Modalités de paiement**

L'OCCUPANT paie la redevance par virement.

L'OCCUPANT s'oblige à payer cette redevance par année 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 1<sup>er</sup> trimestre 2019 soit ..... (non encore connu)

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 ..... Euros par chèque bancaire, 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.

***Ou OPTION N°2  
Caution bancaire***

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, l'OCCUPANT fournit au GESTIONNAIRE, pour toute la durée de l'occupation, dans un délai d'un mois à compter de la signature de la présente une attestation d'un établissement bancaire par laquelle celui-ci se porte caution solidaire avec renonciation au bénéfice de discussion et de division à concurrence d'un montant de ..... Euros correspondant à trois mois de redevance TTC. L'OCCUPANT s'engage à la reconstituer sous huit (8) jours dans l'hypothèse où elle aurait été mise en œuvre.

L'acte de caution devra rester valable 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**

Néant

Pendant l'exploitation, les dépenses de raccordement aux réseaux publics, la location des compteurs, les consommations d'eau, d'électricité, de gaz, les dépenses de nettoyage des bâtiments et du terrain, l'entretien ou le changement du portail d'accueil sont acquittés directement par l'OCCUPANT auprès des administrations ou services concernés, de même que toute autre prestation dont il serait bénéficiaire au titre des terrains mis à disposition.

### **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 8105 Euros 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 1000 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'allée des Auques.

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

- L'accès au terrain est fermé par un portail blanc manuel, dont l'entretien et le remplacement sont à la charge de l'Occupant.
- Les deux bâtiments ne communiquent pas. Ils ont des portes d'accès indépendantes, accessibles par le terrain mis à disposition.
- Le bâtiment n°004846J-027 dispose de plusieurs accès : par une porte de taille standard fermant à clé et par deux portes coulissantes de grande hauteur permettant l'entrée de véhicules de gros gabarit. L'OCCUPANT fera son affaire personnelle de l'état de fonctionnement de ces portes.

#### **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 aux articles n°2 et 15 et des travaux d'aménagements.

Lors de travaux de démolition ou tous autres travaux susceptibles de libérer des fibres d'amiante (rénovation, réhabilitation, découpage, percement, etc...), l'OCCUPANT s'engage notamment à faire procéder, à ses frais, à un diagnostic amiante avant travaux. Le diagnostic technique « Amiante » (DTA) mis à la disposition de l'OCCUPANT par le SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE ne peut se substituer à la réalisation, par l'OCCUPANT, d'un diagnostic amiante avant travaux dans la mesure où seuls sont pris en compte dans le DTA les matériaux visibles et accessibles.

En fin de travaux, l'OCCUPANT fait procéder impérativement à un diagnostic après travaux, dans le but de vérifier que les niveaux d'exposition légale aux fibres d'amiante sont respectés.

L'OCCUPANT s'engage à communiquer à SNCF Immobilier et au GESTIONNAIRE les résultats du diagnostic amiante avant travaux et après travaux et également à communiquer tous les éléments matériels (Bordereau de suivi des déchets amiantés...) justifiant d'une modification de

l'état de conservation des matériaux amiantés existants, et ce, afin de permettre la mise à jour du DTA.

## **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.

L'accès se réalise par l'allée des Auques. L'accès est fermé par un portail blanc manuel, dont l'entretien et le remplacement sont à la charge de l'Occupant.

L'entretien et l'aménagement de l'espace extérieur (terrain nu goudronné) pour la manœuvre et le stationnement des camions est à la charge de l'OCCUPANT.

Les deux bâtiments ne communiquent pas.

Les bâtiments sont mis à disposition en l'état, pour du stockage. Tout l'équipement des bâtiments reste à la charge du preneur.

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

- travaux électriques et de plomberie,
- travaux de sécurisation (pose d'alarme),
- tous travaux de mises aux normes imposées par l'Administration au regard de l'activité exercée.

Dans l'entrepôt n°004846J-027, le matériel technique (cuve à gasoil et compresseur) ainsi que l'ancienne cuve à fioul ne sont pas mis à disposition. L'Occupant est autorisé par SNCF Réseau à évacuer ce matériel s'il gêne à l'activité de l'Occupant.

L'Occupant est autorisé à remblayer les deux anciennes fosses utilisées pour l'entretien de véhicules motorisés, dans l'entrepôt n°004846J-027.

## **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**.

#### **Clause d'extension de la police d'assurances de « responsabilité civile »**

##### **1. L'OCCUPANT doit étendre les garanties de sa police « Responsabilité Civile » :**

- a) aux risques de pollution ou d'atteinte à l'environnement d'origine accidentelle et/ou graduelle pouvant atteindre les lieux mis à sa disposition et occasionnant des dommages à SNCF Réseau,
- b) à concurrence d'une somme minimale de **1.000.000 (un million) EUR par sinistre**, étant précisé que celle-ci ne saurait en aucun cas constituer une limitation de responsabilité.

##### **2. Garanties :**

- a) Outre les dommages causés aux tiers, les garanties souscrites doivent comprendre les frais de dépollution des sols, des sous-sols et des eaux souterraines sur site et hors site ainsi que les frais de prévention.

Les dommages environnementaux en référence à la *Directive Européenne 2004/35/CE* doivent être garantis avec une capacité minimale de **250.000 (deux cent cinquante mille) EUR** lorsque cela est justifié (*par exemple lorsque le terrain est localisé à une distance inférieure à 5 kilomètres d'une zone classée NATURA 2000, ou lorsque le terrain est localisé en amont hydraulique d'un cours d'eau abritant des espèces protégées ou relève de l'annexe de la Directive*).

- b) En cas d'exploitation de stockages enterrés, les dommages causés par ces derniers doivent être garantis.

##### **3. Cette extension de garantie :**

- a) devra trouver application pendant toute la durée de l'autorisation d'occupation et,
- b) devra être maintenue postérieurement à l'expiration ou à la résiliation de celle-ci jusqu'à présentation par l'OCCUPANT du PV de réalisation des travaux tel que prévu à l'article 27 des CG ou d'un diagnostic environnemental présentant un état environnemental comparable à celui réalisé lors de l'entrée dans les lieux s'il n'y a pas lieu de réaliser des travaux de remise en état.

## ARTICLE 17 DOMICILIATION

Pour l'exécution des présentes,

- **SNCF Réseau** fait élection de domicile en son siège, sis 17 rue Jean-Philippe Rameau, Saint-Denis La Plaine 93200,
- **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*

Fait à ..... , le .....

En deux exemplaires, dont un pour chacun des signataires.

Pour l'OCCUPANT

Pour SNCF Réseau  
Chef du Pôle Valorisation

Gaëlle GRASSET

### 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** Diagnostic technique amiante (DTA) – Bâtiment n°26
- ANNEXE 6** Diagnostic technique amiante (DTA) – Bâtiment n°27
- ANNEXE 7** Rapport réglementaire électrique – Bâtiment n°26
- ANNEXE 8** Rapport réglementaire électrique – Bâtiment n°27
- ANNEXE ...** Déclaration & récépissé ICPE / Autorisation préfectorale ICPE