



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

CONSTITUTIVE DE DROITS RÉELS

CONDITIONS PARTICULIÈRES

(Edition du 20 septembre 2018)

Mise à jour le 7 mars 2022



Dossier n°

Département de
Commune de

Ligne n°
de
à

Gare de

Occupant

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

Entre les soussignés,

La société dénommée « **SNCF Réseau** », société anonyme au capital social de 621.773.000 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 L. 2111-20 et suivants du Code des Transports,

Représenté par la société dénommée « Société Nationale SNCF », société anonyme au capital de 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 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,

La Société nationale SNCF elle-même représentée par :

La Société **NEXITY PROPERTY MANAGEMENT**, Société Anonyme au capital de 11 518 866,20 Euros, dont le siège social est situé 10-12 rue Marc Bloch à CLICHY (92110), immatriculée au RCS de Nanterre sous le n° 732 073 887, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 9201 2016 000 005 894 « Transactions sur immeubles et fonds de commerce-Gestion immobilière-Syndic » délivrée le 6 avril 2016 par la Chambre de Commerce et d'Industries de Paris-Ile-de France et de garanties financière accordées par la Compagnie Européenne de Garantie et Cautions, Courtier en assurances immatriculé à l'ORIAS N° 11 060 430,

Agissant au nom et pour le compte de la Société nationale SNCF dans le cadre d'un marché de gestion du patrimoine foncier et immobilier et cessions de biens,

La société NEXITY PROPERTY MANAGEMENT elle-même représentée par [•] en sa qualité de [•], domicilié(e) professionnellement à [•],

Ci-après dénommée « **GESTIONNAIRE** »
»

Et,

Personnes morales de droit privé

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]** 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 « **L'OCCUPANT** ».

Préambule :

IL A ETE PREAMBLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

1. SNCF RESEAU est attributaire d'un terrain nu appartenant à l'Etat par l'effet de l'article 18 de l'ordonnance n°2019-552 du 3 juin 2019 portant diverses dispositions relatives au groupe SNCF, relevant de son domaine public et situé sur la Commune de Nouvion-sur-Meuse.

Dans le cadre de la valorisation de certains de ses actifs fonciers et conformément à ses engagements de développement durable, il a été jugé opportun que ce terrain soit temporairement dédié à la promotion des énergies renouvelables et qu'y soient implantés, sous la responsabilité d'un partenaire industriel compétent, des équipements de production d'énergie électrique par voie photovoltaïque (centrale photovoltaïque). Cette centrale photovoltaïque est destinée à la cession de l'électricité produite à un ou des tiers. Elle n'est pas conclue pour répondre à un besoin de SNCF Réseau.

2. L'OCCUPANT est un énergéticien professionnel de ce secteur d'activité. Il dispose des moyens techniques et humains nécessaires à la construction, à l'entretien et à l'exploitation d'une ferme photovoltaïque, ainsi que des garanties financières nécessaires pour en assurer la bonne exploitation sur le long terme.
3. C'est la raison pour laquelle, au terme d'un processus de sélection des principaux acteurs de la filière photovoltaïque, et en considération notamment de ses expériences et de ses capacités techniques et financières, SNCF RESEAU a souhaité consentir à l'OCCUPANT une

convention d'occupation du domaine public constitutive de droits réels (ci-après la « **Convention** »).

4. Enfin, au regard de son affectation antérieure et de la proximité des emprises avec l'Infrastructure ferroviaire, l'utilisation du terrain précité répond à des précautions, dont l'OCCUPANT a été informé et qui se traduisent par certaines dispositions particulières.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

- Le terme « **SNCF Réseau** » utilisé dans les présentes Conditions Générales et particulières désigne la société attributaire 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 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.
- 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.

OPTION PREAMBULE ORDONNANCE

Conformément aux dispositions du Code général de la propriété des personnes publiques et plus particulièrement à l'article L 2122-1-1 créée par l'Ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017, la présente convention d'occupation a été délivrée pour la mise en œuvre du projet d'installation et d'exploitation d'une centrale photovoltaïque présenté dans le cadre de l'appel à candidatures **2178-06-05-2022-NOUVION SUR MEUSE PHOTOVOLTAÏQUE-08-Terrains nus**.

ARTICLE 1 OBJET DE LA CONVENTION

Les présentes Conditions Particulières 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 ») et à édifier les constructions, ouvrages et installations sur tout ou partie desquels des droits réels sont accordés conformément à l'article travaux des présentes. Le BIEN constitue une dépendance du domaine public.

ARTICLE 2 DÉSIGNATION

(Article 13 des Conditions Générales)

2.1 Situation du BIEN

Références cadastrales

Le BIEN est situé à (*adresse*) et est repris au cadastre de la commune de sous le n° de la Section, lieu-dit Il est figuré sous teinte au plan annexé (**ANNEXE n°2**).

[Ces références seront à compléter du numéro d'UT, du numéro du lot, du numéro de PK...]

2.2 Description du BIEN

Le BIEN occupe une superficie d'environ 130000m²ml, comportant :

Un BIEN immobilier bâti (*ou non bâti*) dont les caractéristiques sont les suivantes :
- 130000 m² de terrain nu (n° d'identification)

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 redevance, ni indemnité.

Option 2

L'OCCUPANT est autorisé à réaliser sur le BIEN mis à disposition les ouvrages et équipements nécessaires à la réalisation d'une centrale de production électrique à partir de panneaux photovoltaïques et de son raccordement au réseau public de distribution d'électricité.

2.3 État des lieux et diagnostic initial

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

L'état des lieux d'entrée est complété par l'OCCUPANT d'un volet environnemental dans les conditions définies à l'article 13 des Conditions Générales.

L'OCCUPANT s'engage ainsi communiquer à SNCF RESEAU, dans les trois (3) mois de la date de prise d'effet de la Convention, un diagnostic initial de l'état du sol, du sous-sol et de l'eau.

Le diagnostic initial sera réalisé par un bureau d'études spécialisé en matière environnementale, choisi et missionné par l'OCCUPANT à ses frais.

L'OCCUPANT fait son affaire personnelle et à ses frais des recommandations du diagnostic de l'état environnemental et géophysique du sol, du sous-sol et des eaux souterraines

En outre, l'OCCUPANT est informé qu'il devra produire, à ses frais, un diagnostic environnemental lors de l'état des lieux de sortie permettant sa comparaison avec celui de l'état des lieux d'entrée, dans les conditions prévues à l'article 28 des Conditions Générales.

Dans le cas de modification ou de construction d'installations sur le BIEN, le procès-verbal constatant l'état des lieux est amendé contradictoirement.

Les états des lieux décrits au présent article sont à la charge exclusive de l'OCCUPANT.

ARTICLE 3 CONDITIONS GÉNÉRALES D'OCCUPATION DES LIEUX

La convention d'occupation **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 constitutive de droits réels** » (Edition du... *A compléter*) 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 5 des Conditions Générales)

Commenté [CD(1)]: Le contenu de cet article pourrait évoluer suites aux discussions avec le candidat retenu

1. Activité autorisée

L'OCCUPANT est autorisé à occuper le BIEN pour y construire et exploiter une centrale au sol de production d'électricité à partir de panneaux photovoltaïques et de son raccordement au réseau public de distribution d'électricité.

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.

Variante 1 Si l'OCCUPANT demande à domicilier le siège social de sa société dans le BIEN L'OCCUPANT est autorisé à installer le siège social de sa société dans les lieux occupés. Il s'engage à le transférer hors du domaine public de SNCF Réseau à la première requête de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE et au plus tard à la date à laquelle il sera mis fin à la présente convention pour quelque cause que ce soit.

Variante 2 Si des conditions particulières d'occupation ou d'utilisation du BIEN mis à disposition sont imposées à l'OCCUPANT

L'OCCUPANT utilisera ce bien dans les conditions suivantes : **[Préciser ces conditions particulières]**

2. Obligations de l'OCCUPANT dans le cadre de l'exercice de son activité

L'OCCUPANT s'engage, dès la délivrance de la conclusion de la Convention, à :

- assumer la responsabilité des dommages de toute nature causés de son propre fait, par le fait de ses préposés, sous-traitants ou cotraitants ou par les biens placés sous sa garde,
- s'il entend concourir aux appels d'offres de la Commission de régulation de l'énergie :
 - o lancer l'ensemble des procédures en vue du dépôt de son dossier de candidatures (études préalables, autorisations d'urbanisme, autorisations environnementales, étude d'éblouissement si nécessaire, etc.),
 - o informer SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE de l'envoi du dossier de permis de construire aux services en charge de l'urbanisme compétents, avec copie du dossier déposé,
 - o informer SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE du dépôt de son dossier de candidature auprès de la Commission de régulation de l'énergie,
 - o informer SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE des suites données à sa candidature par la Commission de régulation de l'énergie,
- s'il n'entend pas concourir aux appels d'offres de la Commission de régulation de l'énergie :

- lancer l'ensemble des procédures en vue de la construction de la centrale photovoltaïque (études préalables, autorisations d'urbanisme, autorisations environnementales, étude d'éblouissement si nécessaire, etc.),
 - informer SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE de l'envoi du dossier de permis de construire aux services en charge de l'urbanisme compétents, avec copie du dossier déposé,
 - informer SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE de la conclusion d'un contrat permettant la commercialisation de l'électricité produite par la centrale (ex : signature d'un contrat de vente d'énergie de type PPA),
- Adresser une copie informatique à SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE, dès qu'établie :
- de la convention de raccordement définissant les conditions techniques et financières de raccordement au réseau,
 - de la convention d'exploitation définissant les relations contractuelles entre le gestionnaire de réseau et l'exploitant de la centrale photovoltaïque,
 - du contrat d'accès au réseau public d'électricité définissant les conditions d'accès au réseau public d'électricité,
 - du contrat de complément de rémunération conclu après avoir été retenu à l'issue de la candidature à l'un des appels d'offres de la Commission de régulation de l'énergie ou de tout autre contrat d'achat de l'électricité produite par la centrale photovoltaïque (ex : contrat de vente d'énergie de type PPA),

L'OCCUPANT s'engage à remettre à SNCF Réseau au plus tard à la mise en service de la Centrale, une copie informatique des documents suivants :

- le rapport final du contrôleur technique (RFCT) ;
- le dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage (DIUO) définitif ;
- le dossier des ouvrages exécutés (DOE) définitif ;
- le contrat d'opération et maintenance ;

L'OCCUPANT s'engage à remettre à SNCF Réseau dès édition, une copie informatique des documents suivants :

- les rapports interventions de maintenance correctives ;
 - les DOE rectificatifs dans le cas de nouveaux travaux réalisés sur la centrale
- le cas échéant, faire valider les installations nécessaires à l'exploitation de la centrale photovoltaïque par des bureaux de contrôle « construction » et « électricité » indépendants,
- maintenir en bon état d'entretien, de sécurité et de propreté, les équipements en place et à remplacer, s'il y a lieu, ce qui ne pourrait être réparé,

- faire son affaire personnelle de l'exploitation, de l'entretien et de la maintenance de la centrale photovoltaïque, de manière à ce que SNCF Réseau, SNCF Immobilier et le GESTIONNAIRE ne subissent aucun inconvénient et ne puissent être inquiétés pour la mise à disposition du BIEN, pour quelque cause que ce soit,
- occuper le BIEN mis à disposition dans le cadre d'une utilisation normale du patrimoine de SNCF Réseau et conformément à sa destination,
- aviser immédiatement SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE de toute dépréciation subie par le BIEN dès lors qu'elle pourrait avoir une incidence sur le patrimoine de SNCF Réseau, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent,
- ne faire aucune modification du BIEN susceptible de porter atteinte au patrimoine de SNCF Réseau sans autorisation expresse préalable et écrite de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE,
- ne procéder à des visites de tiers ou actions de communication qu'après accord formel de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE.

En cas de refus du permis de construire ou de toute autre autorisation réglementaire, l'OCCUPANT ne peut en aucun cas tenir SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE pour responsable.

A titre informatif, l'OCCUPANT s'engage à transmettre au début de chaque année, un rapport détaillant la production de l'électricité sur l'année écoulée.

3. Etat environnemental du BIEN et déclarations relatives aux déchets

3.1 Déclarations relatives aux déchets

Les parties sont informées des dispositions de l'article L 541-1-1 du Code de l'environnement ci-après relatées :

" Au sens du présent chapitre, on entend par déchet toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire [...]".

Etant ici précisé que l'article L. 541-4-1 du Code de l'environnement dispose que :

« Ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre :

Les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente [...] ».

Il est précisé à ce titre, à l'attention de l'OCCUPANT, qu'il résulte des dispositions susvisées, que les terres polluées qui viendraient à être excavées deviendraient des meubles. A ce titre, elles seraient alors soumises à la réglementation des déchets.

Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une installation de stockage de déchets inertes (ex-classe 3), une installation de stockage de déchets non dangereux (ex-classe 2) ou une installation de stockage de déchets dangereux (ex-classe 1), selon leurs caractéristiques, en vertu de la loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 et de la loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992 relative à l'élimination des déchets.

En revanche, tant que les terres ne sont pas excavées, elles ne constituent pas des déchets au sens de l'article L 541-1-1 du Code de l'environnement.

Les Parties sont informées que conformément à l'article L. 541-2 du Code de l'environnement, « *tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, conformément aux dispositions du présent chapitre* ».

La gestion des déchets comporte, au sens de l'article L. 541-1-1 du Code de l'environnement, les opérations de collecte, transport, valorisation et élimination, plus généralement toute activité participant de l'organisation de la prise en charge des déchets depuis leur production jusqu'à leur traitement final.

3.2. Déclarations du Vendeur

SNCF Réseau déclare :

- il n'existe aucun déchet à éliminer dans le BIEN ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article 3 de la loi n° 75-633 du 15 juillet 1975 ;
- qu'il n'a jamais déposé ni utilisé sur le BIEN ou enfoui dans celui-ci de substances dangereuses pour la santé et l'environnement telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations ;
- n'avoir reçu de l'administration, sur le fondement de l'article L. 541-3 du Code de l'environnement, en sa qualité de « producteur » ou de « détenteur » de déchets, aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble.
- aucun produit, matière, substance, préparation, emballage ou déchet n'a été entreposé en violation d'une réglementation applicable ou n'a été rejeté dans un cours d'eau de surface ou souterrain ou dans un puits, une mare, une source, situé à proximité du BIEN.
- qu'il n'existe aucun déchet à éliminer dans les BIEN autres que ceux qui résulteront des travaux de terrassement nécessaires à la réalisation du programme de construction qui sera réalisé ultérieurement sur le BIEN.

3.3. Convention des Parties

Compte-tenu de ces déclarations, l'OCCUPANT déclare vouloir faire son affaire personnelle de la réglementation relative à l'élimination des déchets.

L'article L 541-1-1 du Code de l'environnement définit le terme de déchet comme suit : « ... *Déchet : toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire* ... ».

Sont notamment exclus de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente (article L 541-4-1 de ce Code).

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

En outre, l'article L 541-2 dudit Code dispose que :

« *Tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, conformément aux dispositions du présent chapitre. Tout producteur ou détenteur de déchets est responsable de la gestion de ces déchets jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.*

Tout producteur ou détenteur de déchets s'assure que la personne à qui il les remet est autorisée à les prendre en charge. »

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

L'OCCUPANT est informé :

1) De l'éventuelle présence sur le BIEN d'anciens matériels ferroviaires (tels que ensembles des voies, traverses en bois créosotées, heurtoirs, massifs, quais, etc.) et déchets épars, lesquels seront laissés en l'état sur le BIEN, à charge pour l'OCCUPANT, s'il le souhaite, de les déposer ou de les détruire.

L'OCCUPANT reconnaît avoir été informé lorsqu'il procédera à l'exécution des travaux de dépose ou de destruction des traverses créosotées, qualifiées de déchets dangereux (bois de type C), de respecter notamment l'arrêté du 18 décembre 2018 relatif à la restriction d'utilisation et de mise sur le marché de certains bois traités, savoir :

- de la nécessité réglementaire de procéder à une élimination des traverses en bois créosotées en décharge de classe adaptée,
- des restrictions d'utilisations des traverses en bois créosotées,
- de la possibilité de recourir à des filières autorisées pour la valorisation énergétique des déchets de bois traité en code déchets 17 02 04* (classification européenne des déchets).
- De fournir les bordereaux de certification de retraitement des traverses créosotées à SNCF Réseau.

2) En conséquence et comme conditions essentielles et déterminantes des présentes, SNCF Réseau et l'OCCUPANT conviennent de ce qui suit, savoir :

1° L'OCCUPANT prendra à sa charge, sans recours contre SNCF Réseau, la recherche et l'élimination des déchets se trouvant sur le BIEN.

2° A raison de la Convention, l'OCCUPANT est considéré comme détenteur des déchets dont s'agit au sens des articles L. 511-1 et L. 541-2 du Code de l'environnement.

3° L'OCCUPANT fera son affaire des futures terres excavées dans le cadre des opérations envisagées. SNCF Réseau ne pourra être considéré comme producteur ou détenteur de ces déchets potentiels, que ces terres excavées soient inertes ou non inertes, ni responsable des coûts et surcoûts de gestion afférents.

Il devra être en mesure de fournir les bordereaux de suivi des déchets à SNCF Réseau sur demande.

4° L'OCCUPANT devra assumer toutes les prescriptions complémentaires qui pourraient être exigées ultérieurement à ce jour, en application des textes législatifs ou réglementaires ou par suite de décisions administratives et ce, même si elles sont occasionnées par des faits ou événements inhérents au BIEN objet des présentes alors même qu'il n'en était pas encore propriétaire. En outre, l'OCCUPANT s'engage irrévocablement à en supporter toutes les conséquences financières.

5° Par suite, l'OCCUPANT ne pourra pas exercer de recours contre SNCF Réseau et contre ses préposés et s'engage irrévocablement à ce que ceux-ci ne soient jamais inquiétés dans l'hypothèse où un litige viendrait à naître postérieurement à la conclusion de la Convention avec des tiers ou avec l'administration.

6° Les conventions ci-dessus ne sauraient être considérées comme un abandon de déchets au sens de l'article L. 541-3 du Code de l'environnement.

4. Modalités de réalisation et d'exploitation de la centrale photovoltaïque

La présente Convention permet à l'OCCUPANT :

- d'implanter la centrale photovoltaïque sur le BIEN objet de la Convention,
- d'implanter, dans le sol des assiettes foncières du BIEN, les fondations, gaines, chemins de câbles, câbles, tuyauteries nécessaires à l'exploitation normale de la centrale photovoltaïque et à son raccordement au réseau public de distribution d'électricité,
- d'avoir accès et d'utiliser comme emprise au sol pendant toute la durée des travaux le périmètre nécessaire à la réalisation et l'exploitation de la centrale photovoltaïque,
- d'exploiter et d'entretenir de jour comme de nuit les installations et d'y avoir un libre accès vingt-quatre (24) heures sur vingt-quatre (24) et sept (7) jours sur sept (7),
- d'adapter les installations, aménagements, travaux et constructions nécessitant de l'être, sous réserve d'avoir obtenu, le cas échéant, les autorisations administratives nécessaires, que ces adaptations soient en lien avec l'exploitation de la centrale photovoltaïque et qu'elles n'aient pas pour effet d'affecter l'usage ou l'exploitation du BIEN.

5. 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.

6. Conditions particulières liées à la proximité des voies ferroviaires

Le BIEN étant limitrophe de l'infrastructure ferroviaire, l'OCCUPANT s'engage à se soumettre aux contraintes régulièrement déterminées par SNCF RESEAU ou SNCF Immobilier pour les terrains limitrophes du domaine public ferroviaire et en particulier à respecter les prescriptions générales en matière de sécurité ferroviaire visant à garantir le maintien de l'exploitation ferroviaire avec sécurité et sans perturbation inopinée du trafic.

A ce titre, l'OCCUPANT est informé des dispositions relatives à la protection du domaine public ferroviaire prévues aux articles L.2231-1 et suivants ainsi que des articles R. 2231-1 et suivants du Code des transports, entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2022.

Eu égard à la proximité du BIEN avec l'infrastructure ferroviaire, SNCF Réseau indique qu'il existe un ensemble des règles, procédures et prescriptions au titre des directives de sécurité ferroviaire visant toute(s) opération(s) (travaux, entretien, etc.) réalisée(s) par un maître d'ouvrage tiers à SNCF RESEAU et susceptibles d'avoir un impact sur :

- le maintien de l'exploitation ferroviaire en toute sécurité et sans perturbation inopinée du trafic,
- la conservation des installations ferroviaires,
- la sécurité des interventions s'agissant de ses interfaces avec l'exploitation ferroviaire.

Dès avant la conception d'opération, l'OCCUPANT prendra à ses frais exclusifs, l'attache de SNCF Réseau afin de déterminer si celle-ci est concernée par des directives de sécurité ferroviaire et lui permettra d'engager le cas échéant toutes les démarches visant à intégrer toutes dispositions préalables et toutes mesures d'accompagnement indispensables dans le cadre de son opération pour garantir le respect des Directives de Sécurité ferroviaire.

A ce titre, il existe un référentiel Ingénierie SNCF Réseau n°IG94589 « MOA Tiers - Directives de Sécurité Ferroviaire (DSF) » ci-annexé auquel il est impératif que les propriétaires de biens situés à proximité de l'infrastructure ferroviaire se conforment.

L'OCCUPANT devra également, pour celles applicables au BIEN, respecter les servitudes d'utilité publique de type T1 grevant les propriétés riveraines des voies ferrées.

L'attention de l'OCCUPANT est toutefois appelée sur le fait que la notice de servitude T1 grevant les propriétés riveraines des voies ferrées et le référentiel n°IG94589 doivent faire l'objet d'une mise à jour. L'OCCUPANT devra donc se rapprocher des services compétents de SNCF RESEAU pour déterminer l'ensemble des règles, procédures et prescriptions applicables à toute opération(s) (travaux, entretien, etc.) réalisée(s) par un maître d'ouvrage tiers à SNCF RESEAU mentionnées ci-avant.

Il est ici rappelé que ces prescriptions liées au respect des Directives de Sécurité Ferroviaire sont susceptibles d'avoir des incidences financières et/ou calendaires sur l'opération, dont l'OCCUPANT devra faire son affaire personnelle sans recours contre SNCF Réseau.

ARTICLE... ENVIRONNEMENT – SANTE PUBLIQUE

0. 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°• Etat « Risques et Pollutions »

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

1. 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.

L'OCCUPANT déclare avoir pris connaissance de cet état de fait et vouloir faire son affaire personnelle de cette situation.

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 et BASIAS donne les informations suivantes :

- (en l'absence d'information, préciser Néant)

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

- (en l'absence d'information, préciser Néant)

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

- (en l'absence d'information, préciser Néant)

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 6 des Conditions Générales)

La présente Convention portant autorisation d'occupation du domaine public constitutive de droits réels est conclue pour une durée de vingt-cinq (25) années consécutives et entières à compter de la date de signature de la présente Convention. Elle prend effet à compter du [à compléter] pour se terminer le [à compléter]

Commenté [CD(2)]: Ce délai sera potentiellement négocié avec les candidats en fonction de leur business plan.

L'occupation cesse de plein droit à l'expiration de cette période de vingt-cinq (25) ans.

Conformément aux dispositions de l'article 6 des Conditions Générales, la présente convention ne peut faire l'objet d'un renouvellement tacite.

Une nouvelle autorisation peut éventuellement être accordée pour la phase de démantèlement de l'installation, sans que celle-ci ne puisse excéder six (6) mois.

Commenté [CD(3)]: Ce délai pourrait être négocié avec les candidats.

En cas de renouvellement exprès de l'autorisation et sans avoir un quelconque droit acquis à cet égard, une nouvelle convention devra être établie selon les procédures applicables au moment du renouvellement.

ARTICLE 8 REDEVANCE

(Article 7 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 :

-Euros pour la période du [conclusion de la Convention] au [jusqu'à la Mise en service de la Centrale]
-Euros pour la période de la Mise en service de la Centrale au l'expiration de la Convention

La date de mise en service de la Centrale correspond à la date de mise en service de son raccordement au réseau public de distribution.

2 - Modalités de paiement

Paiement par virement

- paiement annuel

L'OCCUPANT s'oblige à payer cette redevance par année et d'avance. Le premier terme sera exigible à la Date de prise d'effet de la convention.

Pour le cas où la date de signature des présentes intervient après de la date de prise d'effet de la convention, le premier sera exigible à compter de la date de prise d'effet de la convention

Un avis d'échéance sera adressé par le GESTIONNAIRE 30 jours avant chaque échéance.

ARTICLE 9 INDEXATION

(Article 8 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 L selon la formule suivante :

coefficient d'indexation L (référence EDF) selon la formule suivante :

$L = 0,5 + 0,2 * (\text{ICTrev-TS1 année en cours} / \text{ICTrev-TS1 date de prise d'effet du contrat}) + 0,3 * (\text{FM0ABE0000 année en cours} / \text{FM0ABE0000 date de prise d'effet du contrat})$.

Où

l'[indice ICTrev-TS1](#) (indice du coût horaire du travail révisé dans les industries mécaniques et électriques), source INSEE

et

l'[indice FM0ABE0000](#) (indice des prix à la production de l'industrie française pour le marché français pour l'ensemble de l'industrie), à la date de signature du contrat et à la date actuelle, source INSEE.

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 L calculé grâce aux indices publiés 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 L calculé grâce aux indices 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 L calculé grâce aux indices publiés trimestriellement par l'INSEE ayant servi d'indice de comparaison pour la précédente indexation,
- Pour indice de comparaison, l'indice L calculé grâce aux indices publiés 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 9 des Conditions Générales)

1- Dépôt de garantie

Dépôt de garantie

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 virement, correspondant à douze (12) mois de redevance TTC, au plus tard dans les huit (8) jours ouvrés suivants la Date de prise d'effet de la convention.

Commenté [CD(4)]: A compléter lorsque le loyer aura été déterminé.

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 douze (12) 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 28 des Conditions Générales,

- date de la levée des réserves émises lors de l'état des lieux de sortie.

2- Garantie de démantèlement et de remise en état des lieux

Trois ans avant le terme de la présente Convention, l'OCCUPANT s'engage à séquestrer la somme de [XX] euros, correspondant au montant du démantèlement de la centrale et remise en état des lieux.

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 mois de redevance TTC.

[Nota : si cautionnement fourni à la signature de la convention]

: L'acte de cautionnement est demeuré ci-annexé.

(ANNEXE n° : Cautionnement bancaire)

[Nota : si cautionnement fourni après la signature de la convention]

L'acte de cautionnement devra être strictement conforme au modèle ci-annexé.

(ANNEXE n° : Modèle Cautionnement bancaire)

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 28 des Conditions Générales,
- date de la levée des réserves émises lors de l'état des lieux de sortie.

ARTICLE 11 CHARGES À REMBOURSER

(Article 10 des Conditions Générales)

1- 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 2742Euros hors taxes TVA en sus ; il est payable aux conditions et selon la périodicité fixée pour le paiement de la redevance.

Ce forfait est indexé chaque année dans les mêmes conditions que la redevance d'occupation ou révisé, notamment en cas de modification de l'assiette imposable à raison des travaux réalisés par l'OCCUPANT.

2 - Frais de dossier et de gestion

L'OCCUPANT paie à SNCF Réseau un montant forfaitaire fixé à 1 000 (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 FRAIS A LA CHARGE EXCLUSIVE DE L'OCCUPANT

Tous les frais, droits, taxes, honoraires et émoluments des présentes et leurs suites (en ce compris les honoraires et frais du géomètre, des conseils et rédacteurs) seront supportés par l'OCCUPANT.

ARTICLE 13 INTÉRÊTS POUR RETARD DE PAIEMENT

(Article 12 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 14 ACCÈS AU BIEN

(Article 14 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

ARTICLE 15 TRAVAUX

(Article 15 des Conditions Générales)

Dans le respect des modalités fixées à l'article 15 des Conditions Générales, l'OCCUPANT est autorisé à réaliser les travaux précisés ci-dessous. Il ne peut y apporter des modifications sans l'accord préalable et exprès de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE.

Lister les travaux autorisés :

- construction de la centrale de production électrique à partir de panneaux photovoltaïques,
- construction des ouvrages nécessaires au raccordement de la centrale photovoltaïque au réseau public de distribution d'électricité ;

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

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

1 - Constructions, ouvrages et installations pour lesquels les droits réels sont accordés

L'OCCUPANT est autorisé à réaliser, à ses frais, sur le BIEN occupé, les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier suivants :

- centrale de production électrique à partir de panneaux photovoltaïques (*désignation et superficie des ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier envisagés*),

Commenté [CD(5)]: A discuter avec les candidats. Certains candidats pourraient avoir besoin de réaliser des études avant de connaître l'emplacement exact et la superficie des ouvrages.

- ouvrages nécessaires au raccordement de la centrale photovoltaïque au réseau public de distribution d'électricité (*désignation et superficie des ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier envisagés*),

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

L'OCCUPANT s'oblige à réaliser ces travaux de telle sorte que la centrale photovoltaïque soit mise en service dans un délai de à compter de la date d'effet de la Convention.

À tout moment, le GESTIONNAIRE peut vérifier la nature et la consistance des travaux réalisés. L'OCCUPANT doit l'informer de l'achèvement de ces derniers.

L'OCCUPANT dispose de droits réels sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier autorisés par le présent article dans les conditions fixées aux Conditions Générales, notamment à l'article 2.

La durée d'amortissement des ouvrages, constructions et installations mentionnés au présent article est fixé à à compter de leur achèvement ou au plus tard à compter de l'expiration du délai de réalisation des travaux mentionné ci-dessus. Dans l'hypothèse où cette durée d'amortissement excéderait le terme de la présente convention, la quote-part de l'amortissement excédant ce terme ne sera pas prise en compte pour le calcul des indemnités auxquelles l'OCCUPANT pourrait prétendre en cas de résiliation de la convention dans les conditions prévues à l'article 24 des Conditions Générales. Conformément à cet article, la part non amortie des investissements susceptible d'être indemnisée sera au plus égale à celle correspondant à la période entre la résiliation et le terme normal de la convention.

3 - Aménagements sur le BIEN

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

- (*désignation des aménagements, par exemple : aménagements extérieurs type voirie, parking, clôture ou installations d'ouvrages démontables type « algéco »*)
- clôture les parcelles du BIEN et réalise les portails d'accès à chacun des parcelles du BIEN de telle sorte qu'il ne puisse exister d'accès direct sur les terrains affectés à l'exploitation ferroviaire.

L'OCCUPANT s'oblige à réaliser ces aménagements dans un délai de (*circonscrire ce délai au minimum*) à compter de la date d'effet de la convention.

À 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.

L'OCCUPANT ne dispose pas de droits réels sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier autorisés par le présent article.

Commenté [CD(6): Eventuellement à compléter / affiner après discussion avec le candidat retenu.

Commenté [CD(7): Ce délai peut être la date proposée par le candidat dans son planning prévisionnel.

Commenté [CD(8): A discuter avec le candidat retenu en fonction de son business plan.

Commenté [CD(9): A discuter avec le candidat retenu en fonction du dimensionnement de son projet.

Commenté [CD(10): Idem.

ARTICLE 16 ENTRETIEN & RÉPARATIONS

(Article 17 des Conditions Générales)

Les parties conviennent que l'OCCUPANT est réputé propriétaire des ouvrages, constructions et installations qu'il construit et autorisés conformément à l'article 15 « Travaux », sur le bien occupé et s'engage à en prendre l'entière responsabilité au titre des obligations du propriétaire, tant en termes d'entretien, de réparation, que de mises aux normes qui s'avèreraient nécessaires à son exploitation.

ARTICLE 17 ASSURANCES

(Article 21 des Conditions Générales)

Au titre des Assurances :

1. Responsabilité Civile (Art. 21.2.1 des Conditions Générales)

- a) Les montants de garanties stipulés par la police seront au minimum de sept millions cinq cent mille (7.500.000) euros par sinistre tous dommages confondus, dont un million cinq cent mille (1.500.000) euros pour les dommages immatériels consécutifs et sept cent cinquante mille (750.000) euros pour les dommages immatériels non consécutifs,
- b) l'OCCUPANT doit étendre les garanties de sa police d'assurance de « chose », 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.
- c) les garanties de cette police devront être étendues aux risques de pollution ou d'atteinte à l'environnement d'origine accidentelle essentiellement liées à l'activité exercée sur le BIEN telle que prévue à l'article 4.1 des Conditions Particulières (ci-après l'« Activité »). Outre les dommages causés aux tiers, ces garanties doivent couvrir les frais de dépollution et les frais de prévention dès lors que les pollutions à traiter ou les risques d'atteinte à l'environnement à prévenir sont essentiellement liés à l'Activité. Par dérogation aux principes applicables aux autres polices d'assurance prévues au présent article, cette extension de garantie Risques Environnementaux devra être maintenue en vigueur pendant un délai d'un an postérieurement à l'expiration ou à la résiliation de la Convention.

2. Dommages aux Biens « DAB » (Art. 21.2.2 des Conditions Générales)

- a) l'OCCUPANT doit faire assurer au titre de cette assurance :
 - i. le BIEN mis à disposition,

ET

 - ii. les ouvrages, constructions ou installations réalisés par lui à concurrence du montant définitif des travaux visé à l'article 15.1 « Travaux et constructions – Généralités » des Conditions Générales.
- b) étant entendu que lorsque le BIEN est constitué de constructions appartenant à SNCF Réseau, 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.

3. Recours des Voisins et des Tiers « RVT » (Art. 21.2.3 des Conditions Générales)

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

ARTICLE 18 RESILIATION

En vertu de l'article 27 des conditions générales, la Convention peut également être résiliée dans les hypothèses mentionnées ci-dessous.

1. Dans le cas où le dossier initial déposé auprès de la Commission de régulation de l'énergie par le titulaire serait rejeté, celui-ci sera autorisé à déposer une nouvelle demande. En cas de nouveau rejet, la présente Convention sera résiliée de plein droit par SNCF Réseau sauf accord contraire des parties, dans un délai de six (6) mois à compter de la notification du rejet de la Commission de régulation de l'énergie. L'OCCUPANT ne peut prétendre à aucune indemnité à ce titre. Les redevances versées par l'OCCUPANT pour l'occupation du domaine public ne seront pas remboursées.

2. Dans le cas où l'OCCUPANT ne souhaiterait pas déposer de dossier de candidature auprès de la Commission de régulation de l'énergie, la présente Convention sera résiliée de plein droit par SNCF Réseau dans un délai de six (6) mois à compter du délai mentionné à l'article 15, en cas de non-conclusion du contrat d'achat de l'électricité dans un délai de **XX mois à compter de la conclusion de la présente Convention.**

3. Dans le cas où la centrale photovoltaïque ne serait pas mise en service dans un délai de **36 mois à compter de la conclusion de la présente Convention**, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par SNCF Réseau et après mise en demeure préalable, dans un délai de trois (3) mois.

4. Dans tous les cas, l'OCCUPANT s'engage à transférer de plein droit à SNCF IMMOBILIER la propriété des études de site qu'il a conduites dans le cadre du projet (études de sol, études environnementales, études de raccordement au réseau, etc.).

SNCF IMMOBILIER se réserve le droit de transférer ces études au lauréat dit « de réserve » de l'appel à manifestation d'intérêt, sans indemnisation de l'OCCUPANT.

ARTICLE SORT DES OUVRAGES QUI SERONT RÉALISÉS PAR L'OCCUPANT DOCUMENTS ET ELEMENTS A REMETTRE EN CAS DE MAINTIEN DE LA CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE A L'EXPIRATION DE LA CONVENTION

Dans les hypothèses où SNCF Réseau déciderait de demander à l'OCCUPANT de maintenir les ouvrages, constructions, équipements et installations réalisés par l'OCCUPANT et, mentionnés ci-dessous à l'issue du de la présente convention dans les conditions stipulées à l'article 28.4 des Conditions Générales :

- ...
- ...

Commenté [CD(11)]: Délai à discuter avec les candidats en fonction de leur business plan.

Commenté [CD(12)]: Délai éventuellement à discuter avec les candidats en fonction de leur projet.

l'OCCUPANT remettra à SNCF IMMOBILIER le manuel d'exploitation de la centrale photovoltaïque ainsi que les documents et contrats se rattachant à l'exploitation de la Centrale tels que, sans que cette liste soit exhaustive :

- le contrat d'opération et maintenance,
- le cas échéant, les avenants aux conventions de raccordement et d'exploitation et au contrat d'accès au réseau de distribution,
- le cas échéant, les avenants au contrat d'achat de l'électricité produite par la Centrale
- les rapports d'intervention consignés,
- tout autre document ou contrat dont SNCF IMMOBILIER ferait la demande et qui ne serait pas couvert par le secret des affaires ou tout autre droit de propriété exclusif

ARTICLE 20 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,
- La Société **Nexity Property Management** fait élection de domicile en son siège social, sis à
-**[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 trois exemplaires, dont un pour chacun des signataires.

Pour l'OCCUPANT

Pour SNCF Réseau

**Pour Nexity
Property Management**

LISTE DES ANNEXES

- ANNEXE 1** Conditions Générales d'occupation d'immeubles bâtis ou non bâtis dépendant du domaine public de SNCF Réseau constitutive de droits réels
- ANNEXE 1bis** Dispositions du CG3P relatives aux droits réels conférés par le titre
- ANNEXE 2** Plan du BIEN et plan des ouvrages, constructions et installations mis ou non à la disposition de l'OCCUPANT (cf. art 2.2 des Conditions Particulières)
- ANNEXE 3** Etat des lieux
- ANNEXE 4** Devis descriptif et estimatif des travaux à caractère immobilier
- ANNEXE 5** Descriptif de niveau Avant-Projet Détaillé des travaux autorisés
- ANNEXE 6** Arrêté n°..... en date du (État « Risques et Pollution »)
- ANNEXE 7** Déclaration & récépissé ICPE / Autorisation préfectorale ICPE
- ANNEXE 8** Garantie à première demande
- ANNEXE 9** Dossier Technique Amiante (DTA)

ANNEXE 1BIS DISPOSITIONS DU CG3P RELATIVES AUX DROITS REELS CONFERES PAR LE TITRE

NOTA : Annexe susceptible d'être à modifiée en cas d'évolution législative ; les présents extraits sont datés du 22 août 2018.

Extraits du Code général de la propriété des personnes publiques en vigueur le 22 août 2018 relatifs aux conditions dans lesquelles l'occupant peut recourir au crédit-bail, procéder à la constitution d'hypothèques, transmettre les droits réels et les ouvrages, constructions et installations édifiées par lui
(Cf art. 2.1 des conditions générales des COT avec droits réels)

Article L2122-7

Le droit réel conféré par le titre, les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier ne peuvent être cédés, ou transmis dans le cadre de mutations entre vifs ou de fusion, absorption ou scission de sociétés, pour la durée de validité du titre restant à courir, y compris dans le cas de réalisation de la sûreté portant sur lesdits droits et biens et dans les cas mentionnés aux premier et deuxième alinéas de [l'article L. 2122-8](#), qu'à une personne agréée par l'autorité compétente, en vue d'une utilisation compatible avec l'affectation du domaine public occupé. De tels transferts ne peuvent intervenir lorsque le respect des obligations de publicité et de sélection préalables à la délivrance d'un titre s'y oppose.

Le titulaire de l'autorisation d'occupation temporaire peut demander à l'autorité qui a délivré le titre de lui indiquer si, au vu des éléments qui lui sont soumis à ce stade et sous réserve d'un changement ultérieur dans les circonstances de fait ou de droit qui l'obligeraient à revenir sur sa décision, elle délivrera l'agrément à une personne déterminée qui lui sera substituée, pour la durée de validité du titre restant à courir, dans les droits et obligations résultant de ce titre. Toutefois, ces dispositions ne sont pas applicables aux autorisations d'occupation du domaine public qui ont été délivrées après une procédure de publicité et de mise en concurrence.

Lors du décès d'une personne physique titulaire d'un titre d'occupation constitutif de droit réel, celui-ci peut être transmis, dans les conditions mentionnées au premier alinéa, au conjoint survivant ou aux héritiers sous réserve que le bénéficiaire, désigné par accord entre eux, soit présenté à l'agrément de l'autorité compétente dans un délai de six mois à compter du décès.

Article L2122-8

Le droit réel conféré par le titre, les ouvrages, constructions et installations ne peuvent être hypothéqués que pour garantir les emprunts contractés par le titulaire de l'autorisation en vue de financer la réalisation, la modification ou l'extension des ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier situés sur la dépendance domaniale occupée.

Les créanciers chirographaires autres que ceux dont la créance est née de l'exécution des travaux mentionnés à l'alinéa précédent ne peuvent pratiquer des mesures conservatoires ou des mesures d'exécution forcée sur les droits et biens mentionnés au présent article.

Les hypothèques sur lesdits droits et biens s'éteignent au plus tard à l'expiration des titres d'occupation délivrés en application des [articles L. 2122-6](#) et [L. 2122-10](#), quels qu'en soient les circonstances et le motif.

Article L2122-13

Dans le cadre des titres d'occupation prévus par les articles L. 2122-6 et L. 2122-11, la réalisation des ouvrages, constructions et installations peut donner lieu à la conclusion de contrats de crédit-bail. Lorsque ces contrats concernent le financement d'ouvrages, de constructions et d'installations qui sont nécessaires à la continuité d'un service public, ils comportent des clauses permettant de préserver les exigences de ce service public.

La conclusion de tels contrats de crédit-bail au bénéfice d'organismes dans lesquels l'Etat ou l'établissement public gestionnaire du domaine apporte un concours financier ou détient, directement ou indirectement, une participation financière permettant d'exercer un pouvoir prépondérant de décision ou de gestion est soumise à un agrément de l'Etat. Cet agrément peut être refusé si l'opération se traduit par un accroissement des charges ou une diminution des ressources de l'Etat. Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités de cet agrément.

Paragraphe 4 : Transmission ou cession des ouvrages, constructions et installations prévus par le titre d'occupation et transfert du droit réel y attaché

Article R2122-19

Préalablement à la signature de tout contrat ayant pour objet ou pour effet la transmission entre vifs, totale ou partielle, du

droit réel conféré par le titre d'occupation et des immeubles mentionnés à l'article L. 2122-7, la personne qui, par l'effet de ce contrat, se trouve totalement ou partiellement substituée au titulaire de ce titre est agréée par l'autorité qui l'a délivré. Il en va de même pour tout contrat produisant le même effet à la suite d'une fusion, absorption ou scission de sociétés.

Article R2122-20

La demande d'agrément est adressée à cette autorité par pli recommandé avec demande d'avis de réception. Elle comporte :

1° Les nom, prénoms, profession, nationalité et domicile du demandeur ou, si la demande émane d'une personne morale, les précisions suivantes : nature, dénomination, siège social et objet de la personne morale ainsi que les nom, prénoms, qualité, pouvoirs du signataire de la demande et, le cas échéant, du ou des représentants habilités auprès de l'administration ;

2° Les documents nécessaires à l'identification de l'immeuble et du titulaire du titre d'occupation ;

3° Des justifications de la capacité technique et financière du demandeur à respecter, pour ce qui concerne l'immeuble, les conditions auxquelles le titre d'occupation a conféré un droit réel ;

4° Une copie du projet de contrat de cession ou de transmission totale ou partielle du droit réel et de l'immeuble et, le cas échéant, si la cession envisagée a pour but de permettre le financement d'investissements par crédit-bail, une copie du projet de contrat de crédit-bail ;

5° L'engagement de payer la redevance domaniale correspondant au droit réel et à l'immeuble cédés ; en cas de cession partielle de ce droit, l'engagement doit porter sur la quote-part de redevance contractuellement mise à la charge du cessionnaire.

Si le demandeur envisage de modifier l'utilisation de l'immeuble, sa demande en fait état avec toutes justifications appropriées, notamment compte tenu de l'affectation de cet immeuble au domaine public.

Le silence gardé pendant un délai de trois mois à compter de la date de réception de la demande par l'autorité compétente vaut agrément de la cession du droit réel aux conditions convenues entre les parties.

Toutefois, seul un agrément exprès peut autoriser le cessionnaire à modifier l'utilisation de l'immeuble faisant l'objet du contrat.

En cas de cession partielle, l'avis de l'autorité qui a fixé la redevance est recueilli sur la répartition de cette redevance prévue par les parties et l'agrément peut être refusé en cas de disproportion manifeste entre cette répartition et l'importance relative de l'immeuble sur lequel porte le droit réel objet du contrat par rapport à celui ou ceux conservés par le cédant.

Article R2122-21

Le contrat prévu à l'article R. 2122-19, qui doit porter mention de l'agrément exprès ou tacite du cessionnaire, emporte à sa date substitution de ce dernier dans les droits et obligations afférents au titre d'occupation sous réserve, le cas échéant, des dispositions de la décision d'agrément autorisant une modification ultérieure de l'utilisation de l'immeuble.

En cas de cession partielle, le contrat emporte soustraction de l'immeuble cédé du titre d'occupation du cédant.

Article R2122-21-1

La demande préalable mentionnée au deuxième alinéa de l'article L. 2122-7 est adressée par le titulaire de l'autorisation d'occupation temporaire à l'autorité gestionnaire, par pli recommandé avec demande d'avis de réception.

Elle comporte :

1° Les éléments d'identification et les caractéristiques principales de la personne susceptible d'être substituée dans les droits et obligations du titulaire du titre d'occupation ;

2° Une copie du titre d'occupation et des autres documents nécessaires à l'identification de l'immeuble ;

3° Les justifications de la capacité technique et financière de la personne susceptible d'être substituée dans les droits et obligations du titulaire à respecter, pour ce qui concerne l'immeuble, les conditions auxquelles le titre d'occupation conférant un droit réel a été délivré, notamment le paiement de la redevance domaniale correspondant au droit réel et à l'immeuble cédés.

Les dispositions des articles L. 231-1 et L. 232-3 du code des relations entre le public et l'administration s'appliquent à la demande. La décision implicite d'acceptation fait également l'objet, à la demande de la personne susceptible d'être substituée dans les droits et obligations du titulaire, d'une attestation délivrée par l'autorité compétente.

En cas de décision expresse d'acceptation ou de rejet, celle-ci est notifiée par l'autorité compétente au titulaire du titre d'occupation, auteur de la demande, et, s'il y a lieu, à la personne susceptible de lui être substituée dans ses droits et obligations.

Article R2122-22

La transmission à l'héritier des immeubles mentionnés à l'article L. 2122-7 et du droit réel sur le domaine public dont était titulaire une personne physique est subordonnée à l'agrément du pétitionnaire par l'autorité qui a délivré ce titre.

Article R2122-23

La demande de l'agrément prévu à l'article R. 2122-22 est adressée à cette autorité compétente par pli recommandé avec demande d'avis de réception dans un délai de six mois à compter du décès. Elle comporte :

1° Les nom, prénoms, profession, nationalité et domicile du demandeur ;

2° Les documents établissant la consistance du droit réel sur le domaine public dont le défunt était titulaire à la date de son décès ;

3° Un acte de notoriété établissant la qualité du demandeur ;

4° Le cas échéant, un acte notarié ou enregistré établissant l'absence d'opposition des autres héritiers à la demande d'agrément ;

5° Des justifications de la capacité technique et financière du demandeur à être substitué au défunt dans les droits et obligations que ce dernier tenait, à la date de son décès, du droit réel dont il était titulaire à cette date.

Si le demandeur envisage de modifier l'utilisation de l'immeuble, sa demande en fait état avec toutes justifications appropriées, notamment compte tenu de l'affectation de cet immeuble au domaine public.

Le silence gardé, pendant un délai de trois mois à compter de la date de réception de la demande, par l'autorité compétente vaut agrément de la transmission du droit réel dont le défunt était titulaire à la date de son décès et, le cas échéant, de l'immeuble.

Toutefois, seul un agrément exprès peut autoriser le demandeur à modifier ultérieurement l'utilisation de l'immeuble.

Article R2122-24

L'acte constatant le transfert en application de l'article R. 2122-22 du droit réel et, le cas échéant, de l'immeuble, qui doit porter mention de l'agrément exprès ou tacite, emporte transmission au jour du décès des droits et obligations afférents au titre du défunt, sous réserve, le cas échéant, des dispositions de la décision d'agrément autorisant une modification ultérieure de l'utilisation de l'immeuble.

Article R2122-25

Dans le cas où, sur le fondement du deuxième alinéa de l'article L. 2122-8, un créancier du titulaire du droit réel entend provoquer la cession de tout ou partie de ce droit, il est procédé de la manière décrite aux alinéas qui suivent.

I. – Le créancier poursuivant avertit l'autorité qui a délivré le titre d'occupation constitutif de droit réel de la publication du commandement de payer valant saisie.

II. – Par exception aux délais prévus aux articles R. 322-23, R. 322-31 et R. 322-32 du code des procédures civiles d'exécution, lorsque le juge ordonne la vente forcée, il fixe la date de l'audience à laquelle il y sera procédé dans un délai compris entre quatre et six mois à compter du prononcé de sa décision et la vente est annoncée à l'initiative du créancier poursuivant dans un délai compris entre trois et quatre mois avant l'audience d'adjudication.

En l'absence d'enchère, le créancier poursuivant est déclaré adjudicataire s'il bénéficie d'un agrément préalable par l'autorité qui a délivré le titre d'occupation du domaine public constitutif de droit réel ; dans le cas contraire, le juge peut autoriser la vente amiable du droit réel dans les conditions prévues par le code susmentionné, telles qu'adaptées au III du présent article, remettre immédiatement le bien en vente sur baisses successives du montant de la mise à prix ou reporter l'adjudication ; en cas de défaut persistant d'enchère, le juge déclare caduc le commandement valant saisie immobilière.

III. – Par exception aux délais prévus à l'article R. 322-21 du code mentionné ci-dessus, lorsque le juge autorise la vente amiable, le délai dans lequel l'audience à laquelle l'affaire sera rappelée ne peut excéder sept mois et le délai supplémentaire pouvant être accordé pour conclure la vente en application du quatrième alinéa de cet article est porté à six mois.

IV. – Les avis que le créancier poursuivant fait diffuser en application des articles R. 322-31 et R. 322-32 du code mentionné au II sont complétés par les indications suivantes :

1° La durée de validité du titre d'occupation restant à courir et les références de ce titre ;

2° Le montant et les modalités de paiement de la redevance domaniale fixée par ce titre ou, si le droit réel porte également sur d'autres immeubles que l'immeuble saisi, la quote-part de cette redevance afférente à l'immeuble saisi, laquelle doit être déterminée après avis de l'autorité qui a fixé la redevance ;

3° La mention que la participation à l'adjudication et, le cas échéant, à la surenchère est subordonnée à l'agrément préalable du postulant par l'autorité qui a délivré le titre d'occupation du domaine public constitutif de droit réel ;

4° L'indication de la date limite et de l'adresse à laquelle doit lui être adressée la demande d'agrément par pli recommandé avec demande d'avis de réception et du contenu du dossier à joindre à la demande. Ce dossier comporte les éléments énumérés aux 1°, 2°, 3° et, le cas échéant, au septième alinéa de l'article R. 2122-20 ainsi que l'engagement de payer la redevance domaniale mentionnée dans l'avis publié.

V. – Dans le cas prévu au II, le silence gardé pendant un délai de deux mois à compter de la date de réception de la demande par l'autorité compétente vaut agrément du postulant. Toutefois seul un agrément exprès peut l'autoriser à modifier ultérieurement l'utilisation de l'immeuble.

VI. – Lorsque le droit réel porte également sur d'autres immeubles que l'immeuble saisi, l'autorité compétente pour délivrer l'agrément notifie à l'avocat du créancier poursuivant, en vue de son insertion dans le cahier des conditions de vente prévu à l'article R. 322-10 du code mentionné au II, le montant et les modalités de paiement de la quote-part de la redevance domaniale afférente à l'immeuble saisi.

Article R2122-26

Le contrat de vente ou le titre d'adjudication prévu à l'article R. 2122-25, qui doit porter mention de l'agrément exprès ou tacite du cessionnaire, emporte à sa date substitution de ce dernier dans les droits et obligations afférents au titre d'occupation sous réserve, le cas échéant, des dispositions de la décision d'agrément autorisant une modification ultérieure de l'utilisation de l'immeuble.

En cas de cession partielle, le contrat de vente ou le titre d'adjudication emporte soustraction de l'immeuble cédé du titre d'occupation du cédant.

Paragraphe 5 : Financement des ouvrages, constructions et installations prévus par le titre d'occupation constitutif de droit réel

Article R2122-27

Les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier prévus par un titre d'occupation du domaine public constitutif de droit réel peuvent être financés par crédit-bail dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 2122-13 et sans préjudice de l'application des dispositions des articles R. 2122-19 à R. 2122-21, R. 2122-25 et R. 2122-26.

En outre, lorsque le titulaire ou demandeur du titre d'occupation du domaine public constitutif de droit réel est un organisme entrant dans le champ d'application du deuxième alinéa de l'article L. 2122-13, la signature du contrat du crédit-bail est subordonnée à un agrément préalable selon les modalités fixées aux alinéas suivants :

1° La demande d'agrément comporte les éléments suivants :

a) Copie du titre d'occupation ou de la demande de titre, le cas échéant ;

b) Statuts de l'organisme demandeur et liste de ses principaux actionnaires ou associés ;

c) Désignation, description et valeur des biens dont le financement en crédit-bail est envisagé ;

d) Copie du projet de contrat de crédit-bail et, le cas échéant, du projet de cession totale ou partielle au crédit-bailleur du droit réel attaché au titre d'occupation du domaine public ;

e) Statuts du crédit-bailleur ;

f) Modalités de financement du crédit-bailleur ;

g) Comptes prévisionnels du crédit-bailleur se rapportant à l'opération ;

h) Avis du contrôleur budgétaire placé auprès de l'organisme demandeur.

2° Sous réserve des dispositions du 3°, le dossier mentionné au 1° est adressé pour agrément au ministre du budget par pli recommandé avec demande d'avis de réception.

3° Lorsque le montant global de l'investissement financé par crédit-bail est inférieur à 3 millions d'euros hors taxes, le dossier est adressé, dans les mêmes formes, au directeur départemental des finances publiques du lieu de situation de l'investissement projeté qui est compétent pour délivrer l'agrément.

4° A défaut de notification d'une décision contraire, l'agrément est réputé accordé à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la réception de la demande par l'autorité compétente. Ce délai est réduit à deux mois dans le cas prévu au 3°.