



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

NON CONSTITUTIVE DE DROITS RÉELS

CONDITIONS PARTICULIERES

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

**Dossier n°**

Département de l'Yonne
Commune d'Avallon

Ligne n° 755 000
De Cravant Bazarnes
A Dracy Saint-Loup

Avallon Gare

Occupant : **XXXXXX**

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

Entre les soussignés,

La société dénommée « **SNCF Réseau** », société anonyme au capital social de 621 773 700 Euros dont le siège est situé à SAINT-DENIS (93200), 15-17 rue Jean-Philippe Rameau, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY sous le numéro 412 280 737 et dont le régime résulte des articles L2111-20 et suivants du Code des Transports,

Représenté par la société dénommée « Société Nationale SNCF », société anonyme au capital de 1 000 000 000,00 Euros, dont le siège est situé à SAINT-DENIS (93200), 2 place aux Etoiles, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY sous le numéro 552 049 447 et dont le régime résulte des articles L.2102-1 et suivants du Code des Transports,

En application de la Convention de services immobiliers en date du 31 décembre 2025 conclue entre la Société nationale SNCF et la société SNCF RESEAU et ayant pris effet le 1er janvier 2026,

La Société nationale SNCF elle-même représentée par :

La Société ESSET, Société par Action Simplifiée au capital de 43 416 652 € Euros, dont le siège social est situé à Courbevoie (92400), 17 Place des Reflets, inscrite au registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le n° B 484 882 642, titulaire de la carte professionnelle « Transaction sur immeubles et fonds de commerce – Gestion Immobilière – Syndic de copropriété » n° CPI 9301 2015 000 002 728 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris-Ile de France, et garantie par GALIAN Assurances, 89 rue La Boétie, 75008 Paris, représentée par Monsieur Philippe Calmon, Président, agissant au nom et pour le compte

de la Société Nationale SNCF dans le cadre d'un Contrat de Valorisation Immobilière et Gestion Locative du patrimoine foncier et immobilier

La société ESSET elle-même représentée par Monsieur COURVALLAIN Arnaud en sa qualité de Pilote Régional DIT Sud Est, domicilié professionnellement 23 avenue de Poumeyrol 69300 Caluire et Cuire,

Ci-après dénommée « **GESTIONNAIRE** »

Et,

La Société au capital de Euros, immatriculée au registre du commerce de sous le n°, dont le siège est situéà(.....), représentée par son **[compléter et préciser la fonction : gérant, directeur général, président] [Nom et Prénom]** domicilié(e)à..... (.....) né(e) le..... à en vertu des pouvoirs qu'il détient
- par délégation de pouvoirs de M..... agissant en qualité de **[préciser la fonction]**, en date du,
- d'une délibération du conseil d'administration du

Désignée dans ce qui suit par le terme « **L'OCCUPANT** ».

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

- Le terme « **SNCF Réseau** » utilisé dans les s Conditions Générales et particulières désigne la société attributaire du BIEN.
- Le terme « **SNCF Immobilier** » utilisé dans les Conditions Générales et particulières désigne la branche Immobilière de SNCF, qui a reçu mandat de SNCF Réseau pour conclure et gérer la présente convention d'occupation du domaine public dans le cadre d'une convention de gestion et de valorisation immobilière.
- Le terme « **OCCUPANT** » désigne la personne physique ou morale, publique ou privée à qui est consentie l'autorisation d'occupation du domaine public.
- Le terme « **GESTIONNAIRE** » désigne le mandataire de SNCF Réseau, agissant dans le cadre d'un contrat de Valorisation Immobilière et Gestion Locative du patrimoine foncier et immobilier 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.

Préambule :

Conformément aux dispositions du Code général de la propriété des personnes publiques et plus particulièrement à l'article L 2122-1-1 créé par l'Ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017, la présente convention d'occupation a été délivrée suite à une procédure préalable de mise en concurrence du[date]....et publiée le ..[date] ...dans[indiquer le support de publication]..... avec avis d'attribution du....[date]....paru dans....[indiquer le support de publication].....

Les Parties conviennent expressément que le présent contrat et le contrat portant sur le BIEN adjacent, propriété de SNCF VOYAGEURS, sont indissociables. Toute modification, résiliation, ou inexécution de l'un des contrats emporte les mêmes effets sur l'autre contrat.

La signature du présent contrat vaut engagement irrévocable de l'OCCUPANT à conclure et à exécuter le contrat portant sur le BIEN adjacent de SNCF VOYAGEURS.

La mise en concurrence relative au contrat SNCF Réseau est effectuée conformément à la réglementation applicable. La mise en concurrence du contrat SNCF VOYAGEURS est volontaire, réalisée afin de garantir la transparence et cohérence des deux contrats, sans remettre en cause l'obligation de l'OCCUPANT de conclure ce contrat concomitamment.

ARTICLE 1 OBJET DE LA CONVENTION

Les présentes Conditions Particulières non constitutives de droits réels ont pour objet d'autoriser l'OCCUPANT désigné ci-dessus à occuper et utiliser un bien immobilier appartenant à l'Etat et attribué à SNCF Réseau en application de l'article L. 2111-20 du Code des Transports et désigné à l'article « Désignation » (ci-après dénommé « le BIEN »). Le BIEN constitue une dépendance du domaine public.

ARTICLE 2 DÉSIGNATION

(Article 12 des Conditions Générales)

2.1 Situation du BIEN

Le BIEN est situé Place de la Gare à Avallon (89200) et est repris au cadastre de la commune sous le n° 206 de la Section AC. Il est figuré sous teinte jaune au plan annexé.

(ANNEXE n°2 Plan du BIEN)

UT : 007358J

Lot : T014

Ligne : 755 000

PK : 228+300 à 228+550

2.2 Description du BIEN

Le BIEN immobilier occupe une superficie d'environ 780 m², comportant :

- environ 780 m² de terrain nu (n° T014 d'une superficie totale de 15 902 m²) constituant une plateforme goudronnée (bande rectangulaire de 3m x 260m) avec quelques déformations.

-L'OCCUPANT est tenu de ne pas occuper l'emprise restante du tènement.

L'OCCUPANT déclare avoir une parfaite connaissance dudit BIEN, pour l'avoir visité et l'accepte en conséquence dans l'état où il se trouve, sans recours d'aucune sorte. Toute erreur dans la désignation ou la contenance indiquées aux présentes ou toute différence entre les surfaces indiquées aux présentes et les dimensions réelles du BIEN ne peut justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, ni indemnité.

2.3 État des lieux d'entrée

Un état des lieux d'entrée contradictoire, établi le est annexé aux présentes Conditions Particulières.

(ANNEXE n°3 Etat des lieux d'entrée)

ARTICLE 3 CONDITIONS GÉNÉRALES D'OCCUPATION DES LIEUX

La convention d'occupation non constitutive de droits réels est composée par les présentes Conditions Particulières et par les « **Conditions Générales d'occupation d'immeubles bâtis ou non bâtis dépendant du domaine public non constitutive de droits réels** » (Edition du 5 octobre 2016 mise à jour le 1er janvier 2026) dont l'OCCUPANT reconnaît avoir pris connaissance. Un exemplaire des Conditions Générales signé, paraphé et daté est annexé aux présentes Conditions Particulières. Ces deux documents constituent un tout indissociable.

Annexe n° [1] Conditions Générales

Ces Conditions Générales sont complétées ou modifiées comme il est dit dans les articles ci-après.

ARTICLE 4 UTILISATION DU BIEN

(Article 4 des Conditions Générales)

1. Activité autorisée

L'OCCUPANT est autorisé à occuper le BIEN pour y exercer les activités suivantes :

- Exploitation d'une piste d'auto-école destinée à la formation des élèves de l'OCCUPANT, pendant les horaires d'ouverture de l'établissement et sous la responsabilité exclusive d'un moniteur de conduite habilité.

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

La manipulation de matières dangereuses et polluantes est strictement interdite.

ARTICLE 5 SOUS-OCCUPATION

(Article 3 des Conditions Générales)

Toute sous occupation est interdite.

ARTICLE 6 ENVIRONNEMENT – SANTE PUBLIQUE

1. Etat « Risques et Pollutions » (L. 125-5 I du code de l'environnement)

L'Etat « Risques et Pollutions » établi à partir d'informations mises à disposition par le préfet est annexé aux présentes ainsi que, le cas échéant, mention de l'arrêté concerné et des extraits des documents de référence permettant la localisation du BIEN au regard des risques pris en compte prévus à l'article R. 125-24 du code de l'environnement.

Annexe n°4 Etat « Risques et Pollutions »

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

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

En application de l'article L. 125-5 IV du code de l'Environnement, SNCF Réseau, déclare qu'à sa connaissance le BIEN n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (Art. L. 125-2 du code des Assurances) ou technologiques (Art. L. 128-2 du code des assurances) et que par ailleurs, il n'a pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

3. 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 informations publiques sur les risques, sites et sols pollués donne les informations suivantes dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle, sont identifiés :
- 17 sites référencés dans l'inventaire CASIAS des sites ayant accueilli par le passé une activité industrielle ou une activité de service qui a pu générer une pollution des sols.

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

- Zone sismique : niveau 1, très faible
- Potentiel radon : niveau 3, significatif
- Argile : niveau 2, exposition moyenne
- PLUi Avallon, Vézelay, Morvan approuvé le 01/12/2025 : zone classée UE2 : sites économiques correspondant aux zones économiques et d'équipements mixtes d'Avallon, n'ayant pas vocation à accueillir les activités de restauration, d'hébergement touristique et les cellules commerciales de petite taille.

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

- PPRN approuvé le 07/11/2011 : inondations brutales par débordement de cours d'eau Le Cousin.
- PPRN approuvé le 06/12/2010 : inondations/dégradations par ruissellements.

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

ARTICLE 7 DATE D'EFFET - DURÉE *(Article 5 des Conditions Générales)*

La présente convention est conclue pour une durée de 5 ans à compter du (ci-après « Date de prise d'effet de la convention ») pour se terminer le

Conformément aux dispositions de l'article 5 des Conditions Générales, la présente convention ne peut pas faire l'objet d'un renouvellement tacite.

Le BIEN objet des présentes est identifié, au sein de l'offre de référence et du Document de Description du Réseau (D.D.R.), comme une cour accessible aux entreprises ferroviaires en vue d'opérations de chargement.

Eu égard à cette qualification, les Parties conviennent expressément de déroger aux stipulations de l'article 23 des Conditions Générales en vigueur.

En conséquence, par exception aux dispositions susvisées, le délai de préavis applicable en cas de résiliation à l'initiative de SNCF Réseau ou de son Gestionnaire est fixé à 2 (deux) mois.

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 **XXXXX** Euros.

2) Modalités de paiement

L'OCCUPANT paie la redevance par :

Paiement par virement

- *paiement par semestre*

L'OCCUPANT s'oblige à payer cette redevance par semestre 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 SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE 30 jours avant chaque échéance.

L'OCCUPANT doit indiquer le numéro de facture attaché à son règlement dans la référence de ses virements.

ARTICLE 9 GARANTIE FINANCIÈRE

(Article 8 des Conditions Générales)

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, l'OCCUPANT verse à SNCF Réseau, à titre de dépôt de garantie, une somme de **XXXX** Euros par virement, correspondant à 3 mois de redevance TTC, au plus tard dans les huit (8) jours ouvrés suivants la Date de prise d'effet de la convention.

Ladite somme sera ajustée, de plein droit et sans aucune formalité, à l'occasion de chaque modification du montant de la redevance et, le cas échéant, du taux de la TVA, de façon à être égale à tout moment à 3 mois de redevance TTC.

L'OCCUPANT s'interdit d'imputer le dernier terme de redevance sur le dépôt de garantie à son départ, pour quelque cause que ce soit.

Le dépôt de garantie sera restitué à l'OCCUPANT au plus tard deux mois après la plus tardive des deux dates suivantes :

- date d'établissement de l'état des lieux prévu à l'article 27 des Conditions Générales,
- date de la levée des réserves émises lors de l'état des lieux de sortie.

ARTICLE 10 CHARGES A REMBOURSER

(Article 9 des Conditions Générales)

1 - Prestations et fournitures

Convention d'occupation non constitutive de droits réels - Conditions Particulières (Edition du 5 octobre 2016 mise à jour le 1er janvier 2026)

Néant.

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 6 (six) Euros hors taxes TVA en sus; il est payable aux conditions et selon la périodicité fixée pour le paiement de la redevance.

3 - Frais de dossier et de gestion

L'OCCUPANT paie à SNCF Réseau un montant forfaitaire fixé à 500 (cinq-cents) Euros hors taxes, correspondant aux frais d'établissement et de gestion du dossier. Ce montant est exigible au premier avis d'échéance adressé par SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE.

ARTICLE 11 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 productif 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 12 ACCÈS AU BIEN

(Article 13 des Conditions Générales)

Les accès et itinéraires autorisés pour accéder au BIEN mis à disposition figurent au plan annexé. L'accès se fait par la Place de la Gare via un portail d'accès

(ANNEXE n°5 : Plan d'accès au BIEN)

Par ailleurs, la SNCF se réserve un droit de passage sur le BIEN au profit de ses véhicules sans limitation de tonnage, afin d'accéder aux voies ferrées en vue d'y organiser des opérations de transbordement entre wagons et véhicules routiers.

Le cas échéant, la SNCF mettra en œuvre les plans de prévention requis au titre de la coactivité, conformément à la réglementation en vigueur, et en informera l'OCCUPANT au moins 24 (vingt-quatre) heures préalablement à la réalisation desdites opérations.

ARTICLE 13 TRAVAUX

(Article 14 des Conditions Générales)

La présente convention ne donne pas droit à l'OCCUPANT de réaliser des travaux ouvrant droit à indemnisation dans les conditions de l'article 23 des Conditions Générales sur l'emplacement mis à disposition, à l'exception des travaux d'entretien et de réparation visés à l'article 15 des conditions Particulières.

ARTICLE 15 ENTRETIEN & RÉPARATIONS

(Article 16 des Conditions Générales)

L'annexe [1] des Conditions Générales intitulée « Liste non limitative des charges d'entretien, des impôts, taxes et redevances, des frais de gestion et des travaux incombant à l'occupant » précise de manière non limitative les travaux d'entretien et les réparations incombant à l'OCCUPANT.

ARTICLE 16 ASSURANCES

(Article 20 des Conditions Générales)

Au titre des Assurances :

1. Responsabilité Civile « RC » (Art. 20.2.1 des Conditions Générales)

La somme minimale à faire assurer par l'OCCUPANT est fixée à **1 000 000,00 (un million) d'Euros par sinistre**,

2. Recours des Voisins et des Tiers « RVT » (Art. 20.2.3 des Conditions Générales)

L'OCCUPANT doit étendre les garanties de sa police de « responsabilité civile », aux responsabilités encourues du fait des risques d'incendie, d'explosion et de dégâts des eaux prenant naissance sur le BIEN mis à sa disposition et/ou dans ses propres biens.

La somme minimale à faire assurer par L'OCCUPANT est fixée à **1 000 000,00 (un million) d'Euros par sinistre**,

ARTICLE 17 DOMICILIATION

Pour l'exécution des présentes,

- **SNCF Réseau** fait élection de domicile en son siège social indiqué en tête des présentes Conditions Particulières,
- **SNCF Immobilier** fait élection de domicile à l'adresse des bureaux de la Direction Immobilière Territoriale, Campus Incity, 116 cours Lafayette 69003 Lyon,
- **ESSET** fait élection de domicile en son siège social indiqué en tête des présentes Conditions Particulières,
- **XXXXXX** fait élection de domicile en son siège social indiqué en tête des présentes Conditions Particulières,

Fait à,

Le

En deux exemplaires, dont un pour chacun des signataires.

Pour l'OCCUPANT,

Pour ESSET,

LISTE DES ANNEXES

ANNEXE 1	Conditions Générales
ANNEXE 2	Plan du BIEN
ANNEXE 3	Etat des lieux
ANNEXE 4	Arrêté n°2012/0003 en date du 10/02/2003 (L'Etat « Risques et Pollutions »)
ANNEXE 5	Plan d'Accès au Bien