



**OCCUPATION  
D'IMMEUBLES BÂTIS OU NON  
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 le 23 avril 2020



Projet n°0016770-ES  
OS 49036

Département de la Marne

Commune de  
FAGNIERES

N°1828p de la Section OE

Ligne n°070.000  
De Paris-Est à Strasbourg-  
Ville  
PK 170+200 à 170+250

CHALONS EN  
CHAMPAGNE P TRIAGE  
000320E-T002

Occupant : MISE EN  
CONCURRENCE

## ”PROJET”

### CONVENTION D'OCCUPATION

### D'UN IMMEUBLE NON BÂTI DÉPENDANT DU DOMAINE PUBLIC

### DE SNCF RESEAU 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,

Ci-après dénommée « **SNCF Réseau** »

Représentée par la « **Société nationale SNCF** », société anonyme, au capital de 1.000.000.000 Euros, dont le siège est à SAINT DENIS (93200), 2 Place aux Etoiles, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY sous le numéro 552 049 447,

En application de la Convention de **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**,

Et est représentée par :

La Société **ESSET**, Société par Action Simplifiée au capital de 43 416 652 €uros, 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 Nicolas CATTIN, par délégation de Monsieur Philippe CALMON, en qualité de Pilote Régional Opérationnel dûment habilité aux fins des présentes, dont les bureaux sont sis Rocket Tower, 1 B Rue de la Course à Strasbourg (67000).

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]** domicilié(e) .....à..... (.....) né(e) le..... à ..... en vertu des pouvoirs qu'il détient - par délégation de pouvoirs de M..... agissant en qualité de **[préciser la fonction]**, en date du .....,  
- d'une délibération du conseil d'administration du .....

Désigné (e) dans ce qui suit par le terme « **I'OCCUPANT** ».

**IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

- Le terme « **SNCF Réseau** » utilisé dans les 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 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.

## PREAMBULE

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 publiée le ..... sur le site : <https://www.epublimmo.sncf> avec avis d'attribution

Il est précisé que cette occupation du domaine public de SNCF Réseau est liée à la vente de la cuve à fuel à hauteur d'environ 55 000€ HT propriété de la société LINEAS, présente sur le terrain objet de la procédure de mise en concurrence. En parallèle, l'OCCUPANT se raccordera au réseau ferré national au moyen d'une installation terminale embranchée (ITE) via une convention de raccordement avec SNCF Réseau.

### 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 sur le site de CHALONS-EN-CHAMPAGNE P TRIAGE à FAGNIERES (51510) et est repris au cadastre de la commune de FAGNIERES sous le n°1828 de la Section OE (dont la contenance totale est de 48 488m<sup>2</sup>). Il est figuré en encadré rouge au plan annexé

**Annexe n°2 Plan du BIEN**

Le bien est situé sur le terrain n°0002 de l'UT 000320E (CHALONS-EN-CHAMPAGNE P TRIAGE) aux points kilométriques 170+200 à 170+250 de la ligne n°070 000 de Paris-Est à Strasbourg-Ville.

#### 2.2 Description du BIEN

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

- 700 m<sup>2</sup> de terrain nu (n°002)
- 1 300 m<sup>2</sup> d'assiette de voie n°61 et 63 (n°002)

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 indiquée 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

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

**Annexe n°3.**

### **ARTICLE 3 CONDITIONS GÉNÉRALES D'OCCUPATION DES LIEUX**

La convention d'occupation non constitutive de droits réels est composée par les présentes Conditions Particulières et par les « **Conditions Générales d'occupation d'immeubles bâtis ou non bâtis dépendant du domaine public non constitutive de droits réels** » (Edition du 5 octobre 2016 mise à jour le 23 avril 2020) dont l'OCCUPANT reconnaît avoir pris connaissance. Un exemplaire des Conditions Générales signé, paraphé et daté est annexé aux présentes Conditions Particulières. Ces deux documents constituent un tout indissociable.

#### **Annexe n°1 Conditions Générales**

### **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 :

- 
- 

Toute pénétration dans les emprises ferroviaires est strictement interdite, conformément au code des transports, article L 2242-4. Seules sont habilitées à pénétrer dans les emprises ferroviaires les personnes (cheminots, et entreprises ferroviaires) ayant :

- Une habilitation aux risques ferroviaires
- Les aptitudes nécessaires
- Une formation liée aux particularités locales

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 déclare ne pas exercer une activité entrant dans le champ d'application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement**

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.

#### **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 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 à la présente convention.

**(Annexe n°6 Projet de déclaration ICPE).**

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 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 adressée 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 sa possession 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 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 (dont copie de l'attestation garantissant la mise en œuvre des mesures de mise en sécurité pour les rubriques ICPE visées à l'article R. 512-66-3 du code de l'environnement) 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°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 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 à la présente convention.

**(Annexe n°6 Projet de demande d'enregistrement d'ICPE).**

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 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 sa possession 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 douze (12) 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 (dont l'attestation garantissant la mise en œuvre des mesures de mise en sécurité prévue par la réglementation relative aux installations classées) et celles envisagées pour la remise en état (dont l'attestation garantissant l'adéquation des mesures

proposées pour la réhabilitation prévue par la réglementation relative aux installations classées). 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 l'attestation garantissant la conformité des travaux de réhabilitation 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°4**

***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 à la présente convention.

**(Annexe n°6 Projet de demande d'autorisation d'ICPE).**

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 sa possession 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 douze (12) 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 (dont l'attestation garantissant la mise en œuvre des mesures de mise en sécurité prévue par la réglementation relative aux installations classées) et celles envisagées pour la remise en état du BIEN (dont l'attestation garantissant l'adéquation des mesures proposées pour la réhabilitation prévue par la réglementation relative aux installations classées). 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 l'attestation garantissant la conformité des travaux de réhabilitation 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.

#### **4. Pollution**

Dans l'hypothèse d'une pollution liée aux activités de l'OCCUPANT, ce dernier en sera seul tenu responsable sans que SNCF RÉSEAU ne puisse être inquiété ou recherché à cet égard.

L'OCCUPANT devra alors exécuter tous les travaux nécessaires afin de supprimer la source de pollution et d'en éliminer toutes les conséquences, sur ou dans le bien objet des présentes Conditions particulières, ainsi que dans ou sur les propriétés voisines.

A cette fin, L'OCCUPANT s'engage à informer SNCF RÉSEAU dès la découverte d'une pollution et à désigner, à ses frais, un expert reconnu, dont la mission sera d'étudier la nature et l'étendue de la pollution et les moyens à mettre en œuvre afin d'en supprimer la source et d'en éliminer toutes les conséquences.

Une copie du rapport sera communiquée, sans délai, par l'OCCUPANT à SNCF RÉSEAU. En outre, dans l'hypothèse où SNCF RÉSEAU aurait encouru des frais d'étude et de contrôle liés, soit à l'établissement des travaux à réaliser pour y remédier, soit encore pour contrôler les travaux réalisés par l'OCCUPANT, ce dernier s'engage à rembourser SNCF RÉSEAU l'intégralité de ces frais.

L'OCCUPANT s'engage également à tenir à jour un registre des incidents pouvant entraîner en particulier un risque de pollution du sol et du sous-sol et à en communiquer une copie sur simple demande formulée par SNCF RÉSEAU ou par son Gestionnaire.

Si, à la suite d'une pollution, des négociations devaient être engagées avec des tiers, l'OCCUPANT sera en charge de mener ces négociations. De même, l'OCCUPANT sera seul en rapport avec les autorités compétentes.

Il devra toutefois tenir SNCF RÉSEAU parfaitement et intégralement informé du déroulement des négociations ou de ses rapports avec les autorités compétentes et, à la demande de SNCF RÉSEAU, l'y associer.

L'OCCUPANT informera de même SNCF RÉSEAU de toute action judiciaire qui serait engagée par lui ou à son encontre à la suite d'une pollution.

Les travaux de suppression des sources de pollution et d'élimination de ses conséquences seront réalisés par l'OCCUPANT, à ses frais exclusifs et sous le contrôle de l'expert désigné dans les conditions prévues ci-dessus.

L'OCCUPANT devra régulièrement tenir SNCF RÉSEAU informé de l'évolution des travaux.

A la fin des travaux, l'expert aura pour mission de constater la suppression des sources de pollution et l'élimination de toutes ses conséquences, de prescrire des travaux complémentaires le cas échéant et d'en surveiller la réalisation.

Une copie du rapport sera communiquée, sans délai, par l'OCCUPANT à SNCF RÉSEAU.

Faute par l'OCCUPANT d'effectuer les mesures ci-dessus, SNCF RÉSEAU ou son Gestionnaire peut y procéder ou y faire procéder aux frais de l'OCCUPANT.

#### **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°4b 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

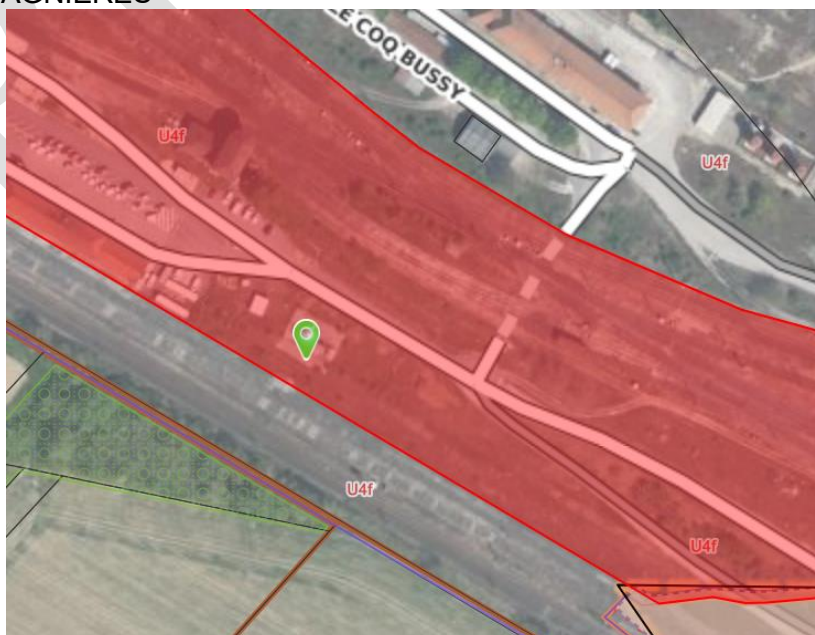
Dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle, sont identifiés :

- 2 installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation ou à enregistrement, installations qui peuvent présenter des dangers ou inconvénients du fait de leur activité.

#### Annexe n°4b Etat des Risques et Pollution Annexe n°4c ERRIAL

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

Zone U4f zone urbaine à vocation économique- secteur ferroviaire du Plan Local d'Urbanisme de la commune de FAGNIERES



## 1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

Sont interdits :

- les constructions d'habitation destinées à l'hébergement ;
- les élevages ;
- les carrières ;
- les aérogénérateurs d'une hauteur supérieure à 12 mètres au-dessus du sol ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- les garages collectifs de caravanes non couverts et non clos ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les parcs d'attractions.

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

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 **CINQ (5) ANS à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2026** (ci-après « Date de prise d'effet de la convention ») **pour se terminer le 30 juin 2031**.

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 .....**Euros**.....

#### **2) Modalités de paiement**

L'OCCUPANT paie la redevance par : virement, ou chèque

L'OCCUPANT s'oblige à payer cette *redevance par année et d'avance, ou par semestre et d'avance ou par trimestre et d'avance*. Le premier terme sera exigible à la date de signature des présentes à compter de la date d'effet de la convention. Un avis d'échéance sera adressé par le GESTIONNAIRE 30 jours avant l'échéance.

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

L'interlocuteur pour cette convention est le suivant :

## **ARTICLE 9 INDEXATION**

*(Article 7 des Conditions Générales)*

La redevance sera indexée de plein droit et sans aucune formalité ni demande préalable, chaque année à la date anniversaire de la Date de prise d'effet de la convention en fonction de la variation de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT) publié trimestriellement par l'INSEE, selon la formule suivante :

Redevance indexée = redevance de référence x (indice de comparaison / indice de référence).

La première indexation s'effectuera en prenant :

- Pour la redevance de référence, la redevance en vigueur au jour de l'indexation,
- Pour indice de référence, le dernier indice ILAT publié trimestriellement par l'INSEE à la Date de prise d'effet de la convention, **soit le dernier connu au moment de la signature de la convention.**
- Pour indice de comparaison, l'indice ILAT 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 ILAT publié trimestriellement par l'INSEE ayant servi d'indice de comparaison pour la précédente indexation,
- Pour indice de comparaison, l'indice ILAT publié trimestriellement par l'INSEE du même trimestre de l'année suivante.

Dans l'hypothèse d'une modification de la redevance de base au cours de la présente convention, quelle qu'en soit la cause, les Parties conviennent d'apporter à la clause d'indexation susvisée toutes modifications nécessaires afin de respecter les dispositions légales ou réglementaires d'ordre public, et en particulier les dispositions de l'article L.112-1 du Code monétaire et financier.

Il est expressément convenu que dans le cas où l'indice de comparaison devant servir à l'indexation de la redevance de base viendrait à être publié avec retard pour quelle que cause que ce soit, il sera tenu compte provisoirement du dernier indice connu et un réajustement interviendra avec effet rétroactif à la date d'indexation stipulée ci-dessus dès la date de parution de l'indice de comparaison en question.

Le jeu de la clause d'indexation n'étant subordonné à aucune notification l'indexation s'appliquera de plein droit ; le fait de ne pas avoir indexé la redevance n'entraînera aucune déchéance dans le droit de l'une des Parties de réclamer l'application ultérieure de l'indexation avec effet rétroactif à la date d'indexation stipulée ci-dessus.

Au cas où, pour quelle que raison que ce soit, l'indice choisi ne pourrait être appliqué, les Parties conviennent expressément de lui substituer soit l'indice qui serait publié en remplacement, soit un indice similaire choisi d'un commun accord entre les Parties.

## **ARTICLE 10 GARANTIE FINANCIÈRE**

*(Article 8 des Conditions Générales)*

Par dérogation à l'article 8 des Conditions Générales, l'OCCUPANT ne sera pas tenu de produire une garantie financière.

## **ARTICLE 11 CHARGES A REMBOURSER** (Article 9 des Conditions Générales)

### **1.- Prestations et fournitures**

L'OCCUPANT détient ses propres compteurs. Il est facturé directement.

### **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 **SOIXANTE DIX HUIT (78) Euros hors taxes TVA en sus** ; il est payable aux conditions et 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 **MILLE SIX CENT TRENTE (1 630) Euros hors taxes TVA en sus payable en une fois et CENT VINGT (120) Euros hors taxes par an TVA en sus payable sans indexation**, correspondant aux frais d'établissement et de gestion du dossier comprenant les frais d'établissement des différents diagnostics annexés à la convention. Ce montant est exigible au premier avis d'échéance adressé par SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE.

## **ARTICLE 12 INTÉRÊTS POUR RETARD DE PAIEMENT** (Article 11 des Conditions Générales)

En cas de non-paiement à la date limite indiquée sur la facture adressée par le GESTIONNAIRE, les sommes dues seront de plein droit productives d'intérêts de retard décomptés, à partir du jour suivant la date limite de paiement, jusqu'au jour de paiement effectif, au taux d'intérêt légal en vigueur à la date à laquelle les intérêts ont commencé à courir, majoré de 2 points. La capitalisation des intérêts intervient de plein droit.

## **ARTICLE 13 ACCÈS AU BIEN** (Article 13 des Conditions Générales)

Les accès et itinéraires autorisés pour accéder au BIEN mis à disposition figurent au plan annexé (

**Annexe n°2 Plan**

## **ARTICLE 14 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 14.

## **ARTICLE 15 ENTRETIEN & RÉPARATIONS** (Article 16 des Conditions Générales)

L'OCCUPANT prend à sa charge financière et matérielle les travaux et grosses réparations relevant de l'article 606 du code civil, les travaux ordonnés par l'administration ainsi que les

travaux relatifs à la mise en conformité du BIEN à la réglementation, même s'ils constituent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil

L'OCCUPANT s'engage à maintenir l'aménagement réalisé en bon état pour permettre son utilisation en toute sécurité conformément à sa destination, à savoir :

- Exécuter les menus travaux tels le nettoyage, le débroussaillage, le déneigement, le déverglaçage,
- Les petites réfections telles que le rebouchage de nids de poules, les grosses réparations telles que ma remise en état de couche de roulement, ainsi que le renouvellement à l'identique si nécessaire.
- Les conséquences de fautes qui lui seraient directement et exclusivement imputables.

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 (Art. 20.2.1 des Conditions Générales)**

La somme minimale à faire assurer par l'OCCUPANT est fixée à **1 000 000 € (Un MILLION d'EUROS) par sinistre,**

#### **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 police de Dommages aux Biens précitée doit couvrir les responsabilités encourues par l'OCCUPANT à l'égard des voisins et des tiers 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.

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

## ARTICLE 17 DOMICILIATION

Pour l'exécution des présentes,

- **SNCF Réseau** fait élection de domicile en son siège, indiqué en tête des présentes Conditions Particulières,
- **SNCF Immobilier** fait élection de domicile à l'adresse des bureaux de la Direction Immobilière Territoriale mentionnée en tête des présentes,
- **ESSET** fait élection de domicile en son siège social indiqué en tête des présentes Conditions Particulières,
- ..... [à compléter par le nom de l'OCCUPANT] fait élection de domicile ..... [à compléter et préciser :

Fait à ..... , le .....

En deux exemplaires, dont un pour chacun des signataires.

Pour l'OCCUPANT

Pour SNCF Réseau

### LISTE DES ANNEXES

- ANNEXE 1** Conditions Générales d'occupation d'immeubles bâtis ou non bâtis dépendant du domaine public de SNCF Réseau non constitutive de droits réels
- ANNEXE 2** Plan du BIEN
- ANNEXE 3** Etat des lieux (date à convenir)
- ANNEXE 4a** Arrêté préfectoral DPC /2019/057 en date du 21 août 2019
- ANNEXE 4b** Etat des risques et pollutions
- ANNEXE 4c** ERRIAL du 25 mars 2026
- ANNEXE 5** Zone U4f du règlement du PLU de FAGNIERES
- (ANNEXE 6** ICPE)