



**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'ORNE  
Commune de TORCHAMP  
(61330)

Ligne n°436 000  
De La Chapelle Anthenaise  
A Flers  
Entre les PK 338+800 et  
339+100

Mixte En site et Hors site  
Site de TORCHAMP  
003059P-T001-B003

Parcelles cadastrales :  
H170, H193, H457, H 458

Occupant : .....

**CONVENTION D'OCCUPATION  
D'UN IMMEUBLE BÂTI OU NON BÂTI  
DÉPENDANT DU DOMAINE PUBLIC**

**EN VUE D'UNE EXPLOITATION ECONOMIQUE  
NON CONSTITUTIVE DE DROITS RÉELS**

**Entre les soussignés,**

La société dénommée « **SNCF Réseau** », Société Anonyme au capital social de 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,

Représentée par la société dénommée « **Société Nationale SNCF** », Société Anonyme au capital de 1.000.000.000 Euros, dont le siège est situé à SAINT-DENIS (93200), 2 place aux Etoiles, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY sous le numéro 552 049 447 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 **ESSET**, Société par Action Simplifiée au capital de 43.416.652,000 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.

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 depuis le 1<sup>er</sup> mai 2024,

La société ESSET elle-même représentée par Madame Marie-France BAUDE, en sa qualité de Pilote Régional Hauts de France Normandie, domiciliée professionnellement au 238 Boulevard Georges Clémenceau à MARCQ-EN-BAROEUL (59700),

Ci-après dénommée « **GESTIONNAIRE** »

Et,

**Variante 1 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 .....

**Variante 2 Personnes morales de droit public**

**[La Ville de, Le syndicat intercommunal...]** ... dont les bureaux sont sis .....à ..... (.....), représentée par son ..... **[compléter et préciser la fonction : son Maire, ...]**, agissant en vertu d'une délibération du **[Conseil Municipal ou Comité syndical]** en date du .....

**Variante 3 Personnes physiques**

M..... **[Monsieur Madame Mademoiselle] [Nom et Prénom]** domicilié(e) .....à..... (.....) né(e) le..... à ....., **[profession]**, agissant en son nom propre.

**Variante 4 Association**

**L'Association** .... domiciliée .....à..... (.....) représentée par son Président M..... **[Nom et Prénom]** né le .... à ..... agissant au nom et pour le compte de l'Association.

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 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 la Société nationale 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.

La Société **ESSET**, Société par Action Simplifiée au capital de 43.416.652,000 €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.

- 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.

## **IL EST PREALABLEMENT RAPPELE QUE :**

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

## **ARTICLE 1 OBJET DE LA CONVENTION**

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

## **ARTICLE 2 DÉSIGNATION**

*(Article 12 des Conditions Générales)*

### **1. Situation du BIEN**

Le BIEN est situé sur la commune de TORCHAMP (61 330), Départementale 223 et est repris au cadastre de ladite commune sous les n°170, 193, 457 et 458 de la Section H, lieu-dit « La Brosse » et « La Martelliere ». Il est figuré sous teinte jaune au plan annexé.

### **ANNEXE 2 – Plan du BIEN**

Ligne n°436000 de La Chapelle Anthenaïse à Flers  
Entre les PK 338+800 et 339+100

Mixte En site Hors site - 003059P-T001-B003

### **2. Description du BIEN**

Le BIEN immobilier mis à disposition est un terrain bâti d'une contenance estimée à 18 992 m<sup>2</sup>, sur lequel est présent un bâtiment à usage de stockage d'une surface de 13 m<sup>2</sup> environ (n°003).

Etant précisé la présence d'un ancien quai non référencé, inclus à la présente mise à disposition.

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.

L'OCCUPANT ne peut exiger de SNCF Réseau des travaux de quelque nature que ce soit.

### 3. État des lieux

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

#### ANNEXE 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 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 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 :

- ...
- ...

Toute culture sur le BIEN n'est pas autorisée en l'état des informations transmises dans le présent contrat. Le BIEN ici mis à disposition ne devra pas être utilisé pour un usage agricole ou de jardin potager et de manière générale pour toute plantation d'où il peut être tiré des produits consommables par l'homme (potagers, arbres fruitiers).

Si l'OCCUPANT souhaitait à l'avenir réaliser une culture sur le BIEN ici objet des présentes, il devrait au préalable faire réaliser, à ses frais, un diagnostic de l'état du sol afin de s'assurer que la réalisation de son projet est compatible avec l'état du sol, et le transmettre à SNCF ou son GESTIONNAIRE pour autorisation préalable. A défaut, l'OCCUPANT serait seul tenu responsable des conséquences liées à la réalisation sur le BIEN d'une activité non autorisée sans recours possible contre SNCF ou son GESTIONNAIRE.

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 BIEN 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 l'OCCUPANT demande à domicilier son association dans le BIEN**

L'OCCUPANT est autorisé à domicilier son association dans les lieux occupés. Il s'engage à la transférer hors du BIEN 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.

**2. Manipulation de matières dangereuses et polluantes**

L'OCCUPANT s'engage à ne pas 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.

**3. Activité entrant dans le champ d'application des Articles L. 511-1 et suivants du Code de l'Environnement c'est-à-dire en présence d'une ICPE**

L'OCCUPANT déclare que son activité n'entre pas dans le champ d'application des Articles L.511-1 et suivants du Code de l'Environnement.

**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 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 l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité

d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (Art. L. 125-2 du Code des Assurances) ou technologiques (Art. L. 128-2 du Code des Assurances) et que par ailleurs, il n'a pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

### 3. Diagnostic Technique Amiante (Article R. 1334-18 du Code de la Santé Publique)

Le BIEN a fait l'objet d'un repérage des matériaux contenant de l'amiante, qui a donné lieu à l'élaboration d'un Dossier Technique « Amiante » (DTA), conformément aux Articles R. 1334-14 et suivants du Code de la Santé Publique.

La fiche récapitulative du dossier technique amiante (DTA) est ci-annexée.

## ANNEXE 5 DTA

### 4. Informations rendues publiques sur l'Etat 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 :

Ex-BASOL : néant

<https://www.georisques.gouv.fr/risques/sites-et-sols-pollues/donnees#/type=instruction&region=28&departement=61&commune=61487>

CASIAS :

3 sites ont été recensés au titre de la base de données CASIAS, consultable à l'adresse suivante :

<https://www.georisques.gouv.fr/risques/basias/donnees#/reg=28&dpt=61&com=61487>

code_inventaire	nom_commune	etat_activite	nature_localisation	fiche_risque
BNO6101115	TORCHAMP	Indéterminé	Site non géolocalisable	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3796725">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3796725</a>
BNO6101116	TORCHAMP	En arrêt	Site non géolocalisable	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3796726">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3796726</a>
BNO6101117	TORCHAMP	En arrêt	Site non géolocalisable	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3796727">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3796727</a>

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

- Zone ZnC : Secteur non ouvert à la construction, sauf exceptions prévues par la loi

[Fiche information détaillée d'une parcelle - Géoportail de l'Urbanisme](#)

La consultation des services de la préfecture et de la DREAL a permis d'obtenir les informations suivantes : 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 5 des Conditions Générales)*

La présente convention est conclue pour une durée de dix (10) ans. Elle prend effet à compter du 1<sup>er</sup> avril 2025 pour se terminer le 31 mars 2035.

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, TVA en sus, est fixé à .....(chiffre) Euros.

### OPTION N°2

#### Redevance avec paliers progressifs

L'OCCUPANT paie à SNCF Réseau une redevance dont le montant annuel, hors taxes, TVA en sus, est fixé à :

- .....Euros pour la période du .....au .....
- .....Euros pour la période du ..... au .....

### 2. Modalités de paiement

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

#### A ajouter pour les cocontractants publics en dehors des EPIC uniquement

Il est précisé que l'avis de paiement est à adresser :

- (par courrier à l'adresse suivante : .....)
- par dépôt sur la plate-forme Chorus-Pro : <https://chorus-pro.gouv.fr>, moyen de transmission obligatoire depuis le 01/01/2020 :

N° BUPO .....  
N° CTR .....  
N° SIRET .....

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

## 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 celui du 3e trimestre de l'année 2024, soit 137,12.
- 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)*

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 trois (3) mois de redevance TTC.

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

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

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

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

## **ARTICLE 11 CHARGES A REMBOURSER**

*(Article 9 des Conditions Générales)*

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

L'OCCUPANT fait son affaire personnelle du raccordement et de la souscription aux prestations et fournitures de fluides.

## 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 ..... Euros hors taxes TVA en sus ; il est payable aux conditions et selon la périodicité fixées pour le paiement de la redevance.

## 3. Frais de dossier et de gestion

L'OCCUPANT paie à SNCF Réseau un montant forfaitaire fixé à ..... ( ) Euros hors taxe, TVA en sus, correspondant aux frais d'établissement et de gestion du dossier. Ce montant est exigible au premier avis d'échéance adressé par le GESTIONNAIRE.

### ARTICLE 12 INTÉRÊTS POUR RETARD DE PAIEMENT

*(Article 11 des Conditions Générales)*

#### - **Si paiement par virement**

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.

#### **Variante 2 : Pour les cocontractants publics en dehors des EPIC**

Le défaut de mandatement dans le délai imparti fait courir de plein droit des intérêts moratoires décomptés à partir du jour suivant la date limite de mandatement jusqu'au jour du mandatement 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 2 – Plan d'emprise**). L'accès se fait par la Départementale D262 et D223.

L'utilisation et l'entretien des accès sont à la charge de l'OCCUPANT.

### 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 15.

## **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'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.

L'OCCUPANT entretiendra raisonnablement le terrain et assure la clôture du terrain en limite d'occupation.

L'OCCUPANT fera son affaire personnelle de l'évacuation de tout véhicule abandonné ou vandalisé.

S'agissant d'un terrain nu, L'OCCUPANT devra veiller à l'entretien de la végétation, sur le BIEN et ses abords de façon à le maintenir en état propre. L'OCCUPANT devra assurer la clôture du terrain en limite d'occupation.

Il est ici précisé que si des animaux vont sur les voies et occasionnent retards et/ou incidents/accidents, la responsabilité de l'OCCUPANT serait recherchée.

Par ailleurs, l'OCCUPANT a interdiction formelle de procéder à des constructions, des creusements ou des terrassements.

Lors de la libération du site et ce pour quelque motif, L'OCCUPANT rendra le BIEN libre de toute occupation, plantation, stockage.

## **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 **un million (1.000.000,00) 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 **un million (1.000.000,00) 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, 449 Avenue Willy Brandt, 59777 EURALILLE,
- **ESSET** fait élection de domicile en son siège social, sis à COURBEVOIE (92400), 17 Place des Reflets,
- ..... [à compléter par le nom de l'OCCUPANT] fait élection de domicile ..... [à compléter et préciser :
  - *s'il s'agit d'une personne privée : en son domicile*
  - *s'il s'agit d'une société, GIE, association, personne morale de droit privé ou droit public : en son siège social*
  - *s'il s'agit d'une collectivité, EPCI : adresse de domiciliation de la collectivité ou de l'EPCI]*

Fait à ..... , le .....

En deux exemplaires, dont un pour chacun des signataires.

Pour l'OCCUPANT,

Pour ESSET,

## **LISTE DES ANNEXES**

- ANNEXE 1** Conditions Générales d'occupation d'immeubles bâtis ou non bâtis dépendant du domaine public de SNCF Réseau non constitutive de droits réels
- ANNEXE 2** Plan du BIEN
- ANNEXE 3** Etat des lieux
- ANNEXE 4** L'Etat « Risques et Pollutions »
- ANNEXE 5** Diagnostic Technique Amiante (DTA)

PROJET