



**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 du NORD
Commune de VALENCIENNES (59300)

Ligne n°262 000
De Douai
A Blanc-Misseron
PK : 249+500

Gare de VALENCIENNES MARCHANDISES
UT : 001727T-T007p-T027p

Parcelle cadastrale : C 277p

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^{er} 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 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

Variante 2 Personnes morales de droit public

[La Ville de, Le syndicat intercommunal...] ... dont les bureaux sont sisà (.....), 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 domiciliéeà..... (.....) 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 « **L'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[date]....et publiée le[date] ...dans epublimmo.sncf, avec avis d'attribution du....[date]....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 avenue du Maréchal Juin à VALENCIENNES (59300) et est repris au cadastre de ladite commune sous le n° 277 de la Section C. Il est figuré sous teinte jaune au plan annexé.

ANNEXE 2 – Plan du BIEN

Références SNCF :

001727T-T007p

001727T-T027p, destiné au stationnement des véhicules légers des usagers.

VALENCIENNES MARCHANDISES

Ligne n°262 000 de Douai à Blanc-Misseron

PK : 249+500

2. Description du BIEN

Le BIEN immobilier mis à disposition est composé :

- d'un terrain nu aménagé en parking, comprenant **XX** emplacements pour le stationnement de véhicules légers, d'une contenance estimée à **XX** m².
- d'une seconde partie de terrain nu, d'une contenance estimée à 250 m².

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.

L'OCCUPANT est informé que le site est partagé entre divers services SNCF et occupants tiers. Il est donc tenu de respecter les accès et de circuler à vitesse réduite (15 km/h maximum), afin de garantir la sécurité de l'ensemble des usagers du site.

3. État des lieux

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

ANNEXE 3 - Etat des lieux d'entrée

Ou

L'OCCUPANT ayant pris possession des lieux depuis le, aucun état des lieux n'est établi dans le cadre de la présente convention. Le BIEN est considéré en bon état, exempt de tous dépôts et/ou stockage et libre de toute construction.

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 :

- ...

L'OCCUPANT s'assure de la conformité de son installation avec le Plan Local d'Urbanisme et devra la retirer à résiliation ou échéance du contrat, de manière à restituer un terrain nu.

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

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.

L'OCCUPANT utilisera ce bien dans les conditions suivantes :

- ...

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 - ERRIAL : 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.

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

3. 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 :

12 sites ont été recensés au titre de la base de données Ex-BASOL, consultable à l'adresse suivante :

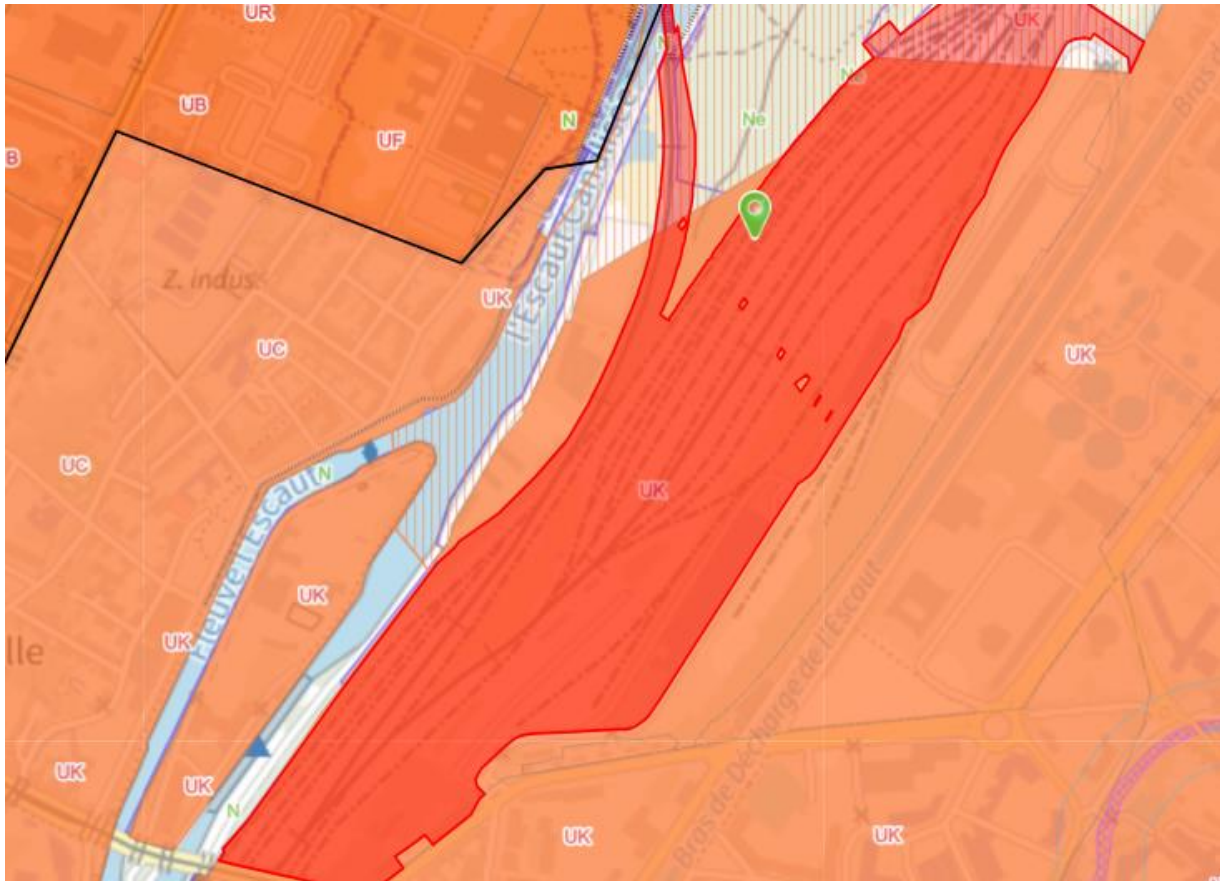
<https://www.georisques.gouv.fr/risques/sites-et-sols-pollues/donnees#/type=instruction®ion=32&departement=59&commune=59606&page=1>

262 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=32&dpt=59&com=59606>

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

Le BIEN, objet des présentes, est repris au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de VALENCIENNES METROPOLE, dont la dernière procédure a été approuvée le 6 mai 2024.



Le zonage de la parcelle C n°277 est classé en zone UK, Zone mixte à caractère artisanal et tertiaire d'habitation et d'équipements publics.

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 cinq (5) ans. Elle prend effet à compter du 26 juin 2025, pour se terminer le 25 juin 2030.

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

Convention d'occupation non constitutive de droits réels - Conditions Particulières (Edition du 5 octobre 2016 mise à jour le 23 avril 2020)

ARTICLE 8 REDEVANCE

(Article 6 des Conditions Générales)

1. Montant de la redevance

L'OCCUPANT s'engage à verser à SNCF Réseau une redevance dont le montant annuel, hors taxes, TVA en sus, est fixé à(chiffre) Euros et réparti comme suit :

- xxx Euros, correspondant à trois-cent-soixante (360) Euros par emplacement de stationnement ;
- xxx Euros, pour l'occupation du terrain nu.

2. Modalités de paiement

L'OCCUPANT paie la redevance par virement.

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

A ajouter pour les cocontractants publics en dehors des EPIC uniquement

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

- 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 3^{ème} 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)

OPTION N°1 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 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 trois (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.

OU Caution du groupe

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant et pour la durée de l'occupation, l'OCCUPANT fournit à SNCF Immobilier une attestation par laquelle la société (*nom de la société mère*), (*type de société*) immatriculée au registre du commerce de sous le n° dont le siège est à, se porte caution solidaire avec renonciation au bénéfice de discussion et de division à concurrence d'un montant de (*montant de la redevance annuelle TTC*) Euros, conformément à l'engagement joint en annexe. L'OCCUPANT s'engage à la reconstituer sous huit (8) jours dans l'hypothèse où elle aurait été mise en œuvre.

L'acte de caution devra rester valable deux mois après la plus tardive des deux dates suivantes :
- date d'établissement de l'état des lieux prévu à l'Article 27 des Conditions Générales,
- date de la levée des réserves émises lors de l'état des lieux de sortie.

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

1. Prestations et fournitures

Aucune prestation ni fourniture n'est prise en charge par SNCF Réseau.

L'OCCUPANT est seul responsable de l'intégralité des démarches relatives au raccordement en électricité et en eau.

Il devra impérativement effectuer ces démarches dans un délai de six (6) mois à compter de la date de prise d'effet du présent contrat.

2. Impôts et taxes

Non communiqué à date

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 estimé à mille-huit-cents (1 800) 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)

Variante 1 : *Pour les cocontractants privés ou les EPIC (établissements publics industriels et commerciaux)*

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 le Boulevard des Alliés à VALENCIENNES (59300).

Etant ici rappelé que le site est multi-occupé. En conséquence, l'OCCUPANT s'engage à respecter les voies d'accès et à adapter sa vitesse de circulation (15 km/h maximum), de manière à garantir la sécurité de l'ensemble des usagers présents sur le site.

L'OCCUPANT est également tenu de maintenir en permanence libres de tout dépôt ou stationnement l'ensemble des accès, afin d'en assurer la disponibilité et la sécurité à tout moment.

Par ailleurs, l'OCCUPANT s'engage à ne pas dégrader le portail d'entrée et les accès de quelque façon que ce soit.

Une quote-part d'entretien et de réparation établie à 250/32 165^{ème} sera appliquée.

Dans le cas où SNCF Réseau souhaiterait installer un système de sécurisation de l'accès au site, l'OCCUPANT sera tenu d'équiper ses véhicules des dispositifs nécessaires, spécifiés par SNCF Réseau ou son gestionnaire. Cet équipement sera à la charge de l'OCCUPANT.

ARTICLE 14 TRAVAUX

(Article 14 des Conditions Générales)

Dans le respect des modalités fixées à l'Article 14 des Conditions Générales, l'OCCUPANT est autorisé à réaliser, à ses frais, sur le BIEN, les ouvrages, constructions, équipements et installations de caractère immobilier suivants :

- *(désignation et superficie des ouvrages, constructions, équipements et installations de caractère immobilier envisagés)*, à usage de

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

ANNEXE • - Devis et plans des travaux

L'OCCUPANT s'oblige à réaliser ces travaux dans un délai de *(un an maximum)* à compter de la date d'effet de la présente 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.

Les investissements réalisés par l'OCCUPANT doivent être amortis avant l'expiration de la présente convention, conformément à l'Article R. 2125-5 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques. Le tableau d'amortissement est joint.

ANNEXE • - Tableau d'amortissement des travaux réalisés par l'OCCUPANT

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

- *(désignation des aménagements)*

L'OCCUPANT s'oblige à réaliser ces aménagements dans un délai de *(un an maximum)* 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.

Il est ici rappelé que L'OCCUPANT est seul responsable de l'intégralité des démarches relatives au raccordement en électricité et en eau.

Il devra impérativement effectuer ces démarches dans un délai de **six (6) mois** à compter de la date de prise d'effet du présent contrat, et au plus tard le 25 décembre 2025.

A ce titre, il appartient à l'OCCUPANT :

- d'effectuer les démarches nécessaires auprès d'un fournisseur d'eau, notamment l'obtention des autorisations requises et l'installation d'un compteur individuel.
- d'engager les démarches de raccordement au réseau public d'électricité, de faire installer un coffret de comptage par un professionnel habilité, puis de souscrire un contrat auprès d'un fournisseur d'électricité.

Les justificatifs d'ouverture des compteurs devront être transmis aux GESTIONNAIRE avant le 25 décembre 2025.

L'ensemble de ces installations devra respecter les normes en vigueur en matière de sécurité, d'entretien et de vérifications techniques.

L'OCCUPANT devra mettre en place une clôture défensive de deux (2) mètres de hauteur le long du domaine public ferroviaire, avec terrassement manuel, de sorte qu'il ne puisse y avoir aucun accès vers les emprises SNCF. Il devra veiller à son maintien pendant toute la durée du contrat de l'occupation.

Préalablement à tous travaux, l'OCCUPANT est tenu de se rapprocher de la SNCF :

Monsieur Ruddy GALIEN

Affaires Territoriales/Pôle IT

Assistant Domaine

SNCF RESEAU - INFRAPOLE NORD-PAS-DE-CALAIS

449 Avenue Willy Brandt – Bâtiment Perspective – 59777 EURALILLE

Tél : +33(0)3 62 13 58 03 (230 803) / (0)6.11.22.22.36

Ruddy.GALIEN@reseau.sncf.fr

Préalablement à tous travaux, l'OCCUPANT devra s'assurer de l'absence de câbles ferroviaires, particulièrement dans le cadre de terrassement liés aux aménagements à réaliser. L'OCCUPANT sera tenu responsable en cas de dommage. Compte-tenu de la proximité des installations d'alimentation électrique des voies ferrées, préalablement à tout commencement de travaux, l'OCCUPANT s'engage à réaliser avant tout travaux et en sus des obligations administratives usuelles (dépôt d'une déclaration préalable de travaux) à déposer préalablement une Déclaration d'Intention de Commencement des Travaux (DICT) auprès de l'autorité administrative compétente et à se conformer strictement aux prescriptions éventuelles qui pourraient en résulter.

Selon le cas, une Notice Particulière de Sécurité Ferroviaire (NPSF) pourra être demandée par SNCF RESEAU. Cette dernière portera cette note à la connaissance des entreprises mandatées pour les travaux et la fera respecter. Cette NPSF reprendra toutes les mesures à mettre en place lors des travaux pour assurer la pérennité du domaine ferroviaire et des circulations du trafic. Tous les frais occasionnés à SNCF RESEAU pour la mise en place des mesures de sécurité ferroviaire seront à la charge de l'OCCUPANT.

ARTICLE 14 ENTRETIEN & RÉPARATIONS

(Article 16 des Conditions Générales)

L'OCCUPANT prend à sa charge financière et matérielle les travaux relevant de l'entretien et de la remise en état du terrain, en ce compris les travaux ordonnés par l'administration, et ceux relatifs à la mise en conformité du BIEN à la réglementation.

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. S'agissant d'un terrain nu, L'OCCUPANT doit veiller à l'entretien de la végétation, sur le BIEN et ses abords de façon à le maintenir en bon état de propreté, exempt de tout trou, nid de poule ou dégradation.

L'OCCUPANT s'engage également à rembourser à la SNCF au prorata de son occupation (250/32 165èmes), l'ensemble des frais engagés à son initiative, nécessaires à l'entretien du site, y compris celui du portail d'accès.

Les éventuels travaux d'entretien ou de réparation de l'enrobé donnant accès au site ou au BIEN seront également refacturés au prorata des tantièmes d'occupation (250/32 165èmes).

Les parties conviennent que l'OCCUPANT est réputé propriétaire des ouvrages, constructions et installations décrits à l'Article 2 « Désignation du BIEN » et autorisés conformément à l'Article « 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.

L'OCCUPANT est tenu de se clôturer avec une clôture de type agréé par la SNCF, à savoir en treillis soudés, de 2 mètres de hauteur, le long du domaine public ferroviaire, avec terrassement manuel, de manière à ce qu'aucun accès vers les emprises ferroviaires ne puisse être possible.

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

L'OCCUPANT respecte la Servitude d'Utilité Publique T1 relative aux chemins de fer.

ANNEXE • - Servitude de type T1

A l'issue de la convention, et quelle qu'en soit la cause, l'OCCUPANT devra libérer le BIEN de toute occupation, y compris plantation, stockage ou aménagement, et le restituer dans un état propre et libre de toute entrave.

ARTICLE 15 ASSURANCES

(Article 20 des Conditions Générales)

OPTION N°1

**Mise à disposition d'un terrain nu exclusivement
sans autorisation de construire**

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 **un million (1.000.000,00) 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 **un million (1.000.000,00) d'Euros** par sinistre.

OPTION N°2
Mise à disposition d'un terrain nu
sur lequel l'OCCUPANT réalise des ouvrages constructions ou installations

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**

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.

2. Dommages aux Biens « DAB » (Art.20.2.2 des Conditions Générales)

L'OCCUPANT doit faire assurer au titre de cette assurance les ouvrages, constructions ou installations réalisés par lui à concurrence du montant définitif des travaux visé à l'Article 14.1 « Travaux et Constructions – Généralités » des Conditions Générales.

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 16 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** ERRIAL (L'Etat « Risques et Pollutions »)

- ANNEXE ...** Garantie à première demande/Caution de groupe...
- ANNEXE ...** Devis descriptif et estimatif des travaux à caractère immobilier (le cas échéant)
- ANNEXE ...** Plan détaillé des ouvrages ou constructions (le cas échéant)
- ANNEXE ...** Tableau d'amortissement
- ANNEXE ...** Servitude de Type T1