



**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 TARN
Commune de
AIGUEFONDE et
LABRUGUIERE

Ligne n°737000
De Castres à Bédarieux
PK 378+900

Gare de LA
ROUBINARIE
CHANTIER
TRANSCONTENEUR

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,

Et est représentée par Madame Gaëlle GRASSET en sa qualité de Directrice de la Direction Immobilière Territoriale Grand Sud de SNCF Immobilier, dont les bureaux sont sis 4 rue Léon Gozlan – CS 70014 à Marseille Cedex 03 (13331), dûment habilitée.

Et,

La Société au capital de Euros, immatriculée au registre du commerce de sous le n°, dont le siège est situéà(.....), représentée par son **[compléter et préciser la fonction : gérant, directeur général, président] [Nom et Prénom]** domicilié(e)à..... (.....) né(e) le..... à en vertu des pouvoirs qu'il détient, par délégation de pouvoirs de M..... agissant en qualité de **[préciser la fonction]**, en date du, **OU** d'une délibération du conseil d'administration du (**ANNEXE n°7 : KBIS**).

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 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**, ci-après dénommé le GESTIONNAIRE, Société par Action Simplifiée au capital de 43.416.652,00 €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 SNCF Réseau, dans le cadre d'un marché de gestion du patrimoine foncier et immobilier et cessions de biens,

- Le terme « **BIEN** » désigne le bien objet de la présente convention d'occupation tel qu'il est décrit à l'article « Désignation » des Conditions Particulières.

Préambule

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

ARTICLE 1 OBJET DE LA CONVENTION

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

ARTICLE 2 DÉSIGNATION

(Article 12 des Conditions Générales)

1. Situation du BIEN

Le BIEN est situé en gare de LA ROUBINARIE CHANTIER TRANSCONTENEURS et est repris aux cadastres des communes de AIGUEFONDE sous le n°1657 de la Section 0A, et LABRUGUIERE sous le n°741, 1014 et 1016 de la Section 0C. Il est figuré sous teinte VERTE au plan annexé (**ANNEXE n°2 : Plan et accès**).

Le BIEN est repris à l'inventaire du patrimoine ferroviaire sous les références suivantes :

Site : 008001S
Terrain : T002
Bâtiments : B001 et B002

Il est situé le long de la ligne 737000 à hauteur du PK 378+900 environ.

2. Description du BIEN

Le BIEN immobilier occupe une superficie d'environ 17 000m², comportant :

- 13 580 m² de terrain nu à usage industriel (n°008001S-T002p)
- 150m² d'entrepôt (n°008001S-B002)
- 98m² de bureaux (n°008001S-B001)
- 3 172m² de terrain nu végétalisé (n°008001S-T002p)

Etant précisé que les ouvrages, constructions, équipements et installations éventuellement présents sur le BIEN ne sont pas mis à disposition de l'OCCUPANT.

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.

Sur le BIEN mis à disposition, l'OCCUPANT pourra être autorisé à réaliser sur les ouvrages, constructions, équipements et installations les travaux suivants :

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

- [préciser de quels ouvrages, constructions, équipements ou installations dont il s'agit]

Conformément à l'article 1 des Conditions Générales, l'OCCUPANT restera propriétaire des ouvrages, constructions, équipements ou installations de caractère immobilier qu'il aura été autorisé à réaliser.

L'OCCUPANT est informé qu'il sera tenu de laisser passer en tout temps les services techniques de SNCF pour la visite et la réparation de ses ouvrages.

3. État des lieux d'entrée

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

ARTICLE 3 CONDITIONS GÉNÉRALES D'OCCUPATION DES LIEUX

La convention d'occupation non constitutive de droits réels est composée par les présentes Conditions Particulières et par les « **Conditions Générales d'occupation d'immeubles bâtis ou non bâtis dépendant du domaine public non constitutive de droits réels** » (**Edition du 5 octobre 2016 mise à jour le 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**).

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 :

- *Dépôt, stockage, transport, manutention, magasinage, hors matières dangereuses et polluantes*
- *Administration de société*
- *Activités industrielles hors ICPE*

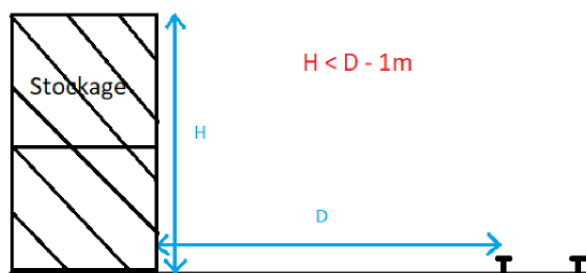
Tout changement de l'activité exercée par l'OCCUPANT dans le BIEN occupé devra préalablement faire l'objet de l'accord exprès de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE.

L'OCCUPANT utilisera ce bien dans les conditions suivantes : L'OCCUPANT est informé qu'il sera tenu de laisser passer en tout temps les services techniques de SNCF pour la visite et la réparation de ses ouvrages.

En outre, l'OCCUPANT s'oblige à respecter les préconisations ci-dessous :

Pour les activités de stockage :

- Interdiction de stocker à moins de 5m des installations ferroviaires (bâtiments, voies ferrées, support caténaire etc...),
- Interdiction de stocker sur des hauteurs supérieures à distance séparant la position des installations ferroviaires moins un (-1) mètre selon schéma ci-après.



Général :

- Le bénéficiaire est responsable de la sécurisation du site et mettra en place les clôtures et portails supplémentaires ou tout autres moyens nécessaires pour interdire l'accès au domaine ferroviaire aux personnes extérieures,
- Le bénéficiaire entretiendra les clôtures existantes et nouvelles après un état des lieux d'entrée sur le site,
- Une servitude d'accès par véhicule léger aux installations ferroviaires doit être maintenue en permanence

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.

2. Manipulation de matières dangereuses et polluantes

L'OCCUPANT déclare qu'il n'envisage pas 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.

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.

4. Activité entrant dans le champ d'application des articles L 214-1 et R 214-1 et suivants du Code de l'Environnement c'est-à-dire en présence d'une IOTA.

L'OCCUPANT déclare que son activité n'entre pas dans le champ d'application des articles L.214-1 et R.214-1 et suivants du code de l'environnement.

ARTICLE 5 SOUS-OCCUPATION

(Article 3 des Conditions Générales)

Toute sous occupation est interdite.

Le CANDIDAT peut solliciter une autorisation de sous-occupation en précisant l'intérêt financier et les facilité de gestion qu'elle présente pour SNCF Réseau.

Par dérogation aux dispositions de l'article 3 des Conditions Générales, l'OCCUPANT peut consentir une autorisation de sous-occupation de tout ou partie du bien occupé après accord préalable et exprès de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE. Cet accord est donné après examen par le GESTIONNAIRE de l'objet, du projet, des conditions financières de la sous-occupation (redevance due par le sous-occupant à l'OCCUPANT) et des garanties financières et techniques présentées par le sous-occupant. Le cas échéant et au vu des conditions

financières de la sous-occupation, l'accord pourra être conditionné à une révision de la redevance d'occupation principale.

L'OCCUPANT ne peut accorder plus de droits qu'il n'en détient au titre de la présente convention.

L'activité autorisée doit être conforme à celle définie aux présentes Conditions Particulières.

L'OCCUPANT s'engage à informer expressément, dans le contrat de sous-occupation, le sous-occupant sur les points suivants :

- le sous-occupant ne peut lui-même consentir de sous-occupation,
- le sous-occupant ne dispose d'aucun droit réel sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier qu'il réalise,
- le contrat de sous-occupation porte autorisation d'occupation d'une dépendance du domaine public et est, par suite, précaire et révocable,
- le sous-occupant ne peut prétendre au bénéfice d'un bail commercial, d'habitation, professionnel ou mixte ou d'un bail locatif de droit commun,
- l'ensemble des stipulations de l'article 2 des Conditions Générales d'occupation et l'ensemble des stipulations techniques définies aux articles 13 à 17 des Conditions Générales d'occupation doivent être respectées par le sous-occupant, les Conditions Générales devant être annexées au contrat de sous-occupation,
- le sous-occupant doit obligatoirement souscrire les mêmes polices d'assurance et être soumis aux mêmes obligations que celles mentionnées au titre IV « Responsabilité et Assurances » de la présente convention (Conditions Générales et Conditions Particulières),
- le contrat de sous-occupation prend fin au plus tard à la date d'expiration ou à la date de résiliation de la présente convention, sans que le sous-occupant puisse prétendre à une quelconque indemnité de la part de SNCF Réseau ou de SNCF Immobilier, quel que soit le motif de la résiliation.

L'OCCUPANT assume vis-à-vis de SNCF Réseau et de SNCF Immobilier la pleine et entière responsabilité des conséquences de la sous-occupation et de l'activité du sous-occupant ainsi que le coût des éventuelles indemnités qu'il aurait contractuellement consenti au sous-occupant et garantit SNCF Réseau et SNCF Immobilier des conséquences de tout recours des tiers à raison de la sous-occupation qu'il a consentie. Toutefois, en cas de violation par un sous-occupant d'une quelconque obligation mise à la charge de l'OCCUPANT par les présentes, SNCF Réseau ou SNCF Immobilier aura le choix de mettre en jeu la responsabilité de l'OCCUPANT ou celle du sous-occupant, ou les deux.

A l'expiration ou en cas de résiliation de la présente convention, l'OCCUPANT s'engage à faire son affaire, à ses frais, de la libération et de la remise en état du BIEN par le sous-occupant.

Tout changement de sous-occupant nécessitera un agrément préalable de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE dans les conditions précisées ci-dessus. De même, toute évolution des conditions de la sous-occupation (techniques, financières etc.) devra être préalablement agréée par SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE. Dans l'hypothèse où l'OCCUPANT ou le sous-occupant met fin au contrat de sous-occupation avant son terme, l'OCCUPANT en avise le GESTIONNAIRE au plus tard dans les 15 jours de sa survenance.

Les contrats de sous-occupation signés et définitifs doivent être communiqués au GESTIONNAIRE dans le mois suivant leur conclusion.

ARTICLE 6 ENVIRONNEMENT – SANTE PUBLIQUE

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

L'Etat « Risques et Pollutions » établi à partir d'informations mises à disposition par le préfet est annexé aux présentes ainsi que, le cas échéant, mention de l'arrêté concerné et des extraits des documents de référence permettant la localisation du BIEN au regard des risques pris en compte prévus à l'article R. 125-24 du code de l'environnement (**ANNEXE n°4 : Etat « Risques et Pollutions »**).

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

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

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

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

3. Annexe environnementale (article L.125-9 du code de l'environnement)

Sans objet.

4. Diagnostic de performance énergétique (article L.126-26 du code de la construction et de l'habitation)

La présente convention comporte, conformément à l'article L.126-26 du code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique ci-annexé.

Le diagnostic de performance énergétique est établi par SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE aux frais de l'OCCUPANT (**ANNEXE n°5 : Diagnostic de performance énergétique**).

5. 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 n°6 : DTA**).

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

Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, tant à l'origine qu'en cours de convention, l'OCCUPANT devra se conformer à la législation en vigueur relative aux interventions sur les matériaux contenant des substances dont la réglementation proscriit l'usage, dont l'amiante, et s'engage, de manière générale, à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité et la santé des occupants du BIEN.

Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, l'OCCUPANT ferait son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : recherche, diagnostic, suppression ou autres, le tout, sans aucun recours contre SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE.

En outre, l'OCCUPANT et ses entreprises, maîtres d'œuvre etc... conservent leur obligation de recherche sur les matériaux sur lesquels ils peuvent être amenés à intervenir.

En cours de convention, l'OCCUPANT prendra à sa charge tous les travaux de désamiantage appropriés qui seraient rendus nécessaires du fait des aménagements, rénovations, ou autres travaux qu'il souhaiterait réaliser ou qu'il aurait réalisés.

D'une manière générale, l'OCCUPANT prendra en charge le coût des études, contrôles et travaux rendus nécessaires en cours de convention par des dispositions légales et réglementaires relatives à l'hygiène, à la sécurité, à la construction et à l'environnement quand bien même les dispositions seraient postérieures à la signature de la convention.

Il s'engage à transmettre immédiatement à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE l'ensemble de la documentation en sa possession et notamment tous rapports, diagnostics, et procès-verbaux de travaux relatifs à l'amiante (notamment les diagnostics avant/après travaux, les bordereaux de suivi des déchets amiantés les diagnostics...).

6. Rejets Aqueux

L'OCCUPANT déclare que son activité ne nécessite pas le déversement de rejet aqueux dans une installation appartenant à SNCF Réseau ou à un tiers.

7. Informations rendues publiques sur l'état environnemental du BIEN

En outre, pour une parfaite information de l'OCCUPANT, SNCF Réseau l'informe que :

Pour la commune d'AIGUEFONDE :

La consultation des informations publiques sur les risques, sites et sols pollués donne les informations suivantes : Dans un rayon de 500 m autour du BIEN sont identifiés 2 sites référencés dans l'inventaire des ICPE et 4 sites potentiellement pollués référencés au CASIAS.

La consultation des documents d'urbanisme donne les informations suivantes :

- Le BIEN est situé en zone UX au PLU de la commune.

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

- PPR RGA départemental, prescrit le 03/09/2003, approuvé le 13/01/2009. Mouvement de terrain, tassements différentiels.
- Radon : 3/3 (Significatif)
- Argile : 2/3 (Moyenne)

Pour la commune de LABRUGUIERE :

La consultation des informations publiques sur les risques, sites et sols pollués donne les informations suivantes : Dans un rayon de 500 m autour du BIEN sont identifiés 3 sites potentiellement pollués, référencés au CASIAS.

La consultation des documents d'urbanisme donne les informations suivantes :

- Le BIEN est situé en zone UX au PLU de la commune.

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

- PPR RGA départemental, prescrit le 03/09/2003, approuvé le 13/01/2009. Mouvement de terrain, tassements différentiels.
- Radon : 3/3 (Significatif)
- Argile : 2/3 (Moyenne)

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 01/01/2026 (ci-après « Date de prise d'effet de la convention ») pour se terminer le 31/12/2030.

Elle pourra faire l'objet d'une prorogation tacite par périodes d'une (1) année sans que cette prorogation n'excède trois (3) ans au total, à moins que SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou l'OCCUPANT ne se soit opposé à cette prorogation par lettre recommandée avec avis de réception envoyée au moins six (6) mois avant l'échéance de la période.

Au terme de la durée maximale de la convention d'occupation de huit (8) ans, l'occupant ne pourra prétendre à la reconduction ou au renouvellement tacite de la convention d'occupation.

ARTICLE 8 REDEVANCE

(Article 6 des Conditions Générales)

1. Montant de la redevance

L'OCCUPANT paie à SNCF Réseau une redevance minimale dont le montant annuel, hors taxes, est fixé à **20 000,00 € (VINGT MILLE EUROS)**, TVA en sus.

2. Modalités de paiement

L'OCCUPANT paie la redevance par virement trimestriellement et d'avance.

Le premier terme sera exigible à la Date de prise d'effet de la convention.

Un avis d'échéance sera adressé par le SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE 30 jours avant Chaque échéance.

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

ARTICLE 9 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,
- 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, à titre de dépôt de garantie, une somme de Euros par virement, correspondant à trois (3) mois de redevance TTC, au plus tard dans les huit (8) jours ouvrés suivants la Date de prise d'effet de la convention.

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

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

1. Prestations et fournitures

L'OCCUPANT est informé que le Bien est mis à disposition sans raccordements, ni en eau, ni en électricité, ni aux réseaux de télécommunications.

Les dépenses de raccordement aux réseaux publics, la location des compteurs, les consommations d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, de chauffage, etc., sont acquittées directement par l'OCCUPANT, auprès des administrations ou services concernés.

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 **2 900,00 € (DEUX MILLE NEUF CENTS 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 **2 600,00 € (DEUX MILLE SIX CENTS EUROS)** hors taxes, 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. L'accès se fait par la rue de la Scierie puis par un portail manuel (**ANNEXE n°2 : Plan et accès**).

L'utilisation et l'entretien des accès font l'objet des dispositions particulières suivantes :

- L'OCCUPANT est informé que l'accès au bien mis à disposition se fait par un portail manuel. L'entretien de ce portail reste à la charge de l'OCCUPANT.
- le portail d'accès aux emprises ferroviaires devra rester accessible 24h/24 et 7j/7 aux équipes SNCF, y compris lorsqu'elles sont véhiculées. Ce portail devra être maintenu fermé en toutes occasions, seules les équipes SNCF étant habilitées à pénétrer sur les zones affectées au trafic ferroviaire.

ARTICLE 14 TRAVAUX

(Article 14 des Conditions Générales)

Le CANDIDAT ne prévoit pas de travaux d'investissement sur le BIEN.

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.

Si le CANDIDAT prévoit des travaux d'investissement sur le BIEN.

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 :

- *(Le CANDIDAT doit préciser dans son dossier la 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 n°• : Devis et plans des travaux**).

L'OCCUPANT s'oblige à réaliser ces travaux dans un délai d'un (1) 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 n°• : Tableau d'amortissement des travaux réalisés par le LOCATAIRE**).

Lors de travaux de démolition ou tous autres travaux susceptibles de libérer des fibres d'amiante (rénovation, réhabilitation, découpage, percement, etc...), l'OCCUPANT s'engage notamment à faire procéder, à ses frais, à un diagnostic amiante avant travaux. Le diagnostic technique « Amiante » (DTA) mis à la disposition de l'OCCUPANT par le SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE ne peut se substituer à la réalisation, par l'OCCUPANT, d'un diagnostic amiante avant travaux dans la mesure où seuls sont pris en compte dans le DTA les matériaux visibles et accessibles.

En fin de travaux, l'OCCUPANT fait procéder impérativement à un diagnostic après travaux, dans le but de vérifier que les niveaux d'exposition légale aux fibres d'amiante sont respectés.

L'OCCUPANT s'engage à communiquer à SNCF Immobilier et au GESTIONNAIRE les résultats du diagnostic amiante avant travaux et après travaux et également à communiquer tous les éléments matériels (Bordereau de suivi des déchets amiantés...) justifiant d'une modification de l'état de conservation des matériaux amiantés existants, et ce, afin de permettre la mise à jour du DTA.

Si le CANDIDAT prévoit des travaux d'aménagement sur le BIEN.

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

- *(Le CANDIDAT doit préciser dans son dossier la désignation des aménagements)*

L'OCCUPANT s'oblige à réaliser ces aménagements dans un délai d'un (1) an à compter de la date d'effet de la convention.

A 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.

En cas de travaux sur le BIEN

En raison de la proximité du terrain aux emprises ferroviaires, L'OCCUPANT aura l'obligation de respecter les prescriptions générales en matière de sécurité ferroviaire.

L'OCCUPANT reconnaît avoir été parfaitement informé et s'oblige irrévocablement à prendre contact préalablement au démarrage de ses travaux avec SNCF RESEAU.

Coordonnées des services SNCF RESEAU : INGENIERIE & PROJETS Méditerranée, AGENCE PROJETS PACA, 1 bd Camille Flammarion-CS30237 – 13248 MARSEILLE Cedex 04 – courriel : (guichet.affaires.tiers.mpy@reseau.sncf.fr).

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.

Si des travaux sont autorisés sur le BIEN mis à disposition

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.

ARTICLE 16 ASSURANCES

(Article 20 des Conditions Générales)

En cas de mise à disposition d'un terrain avec une construction de SNCF Réseau sans autorisation de construire

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 **1 000 000,00 € (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 **1 000 000,00 € (UN MILLION D'EUROS)** par sinistre.

En cas de mise à disposition d'un terrain et d'une construction de SNCF Réseau avec des ouvrages constructions ou installations réalisés par l'OCCUPANT

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 **1 000 000,00 € (UN MILLION D'EUROS)** par sinistre.

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

a) l'OCCUPANT doit faire assurer au titre de cette assurance :

i. le BIEN,

ET

ii. 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.

b) étant entendu que lorsque le BIEN est constitué de constructions appartenant à l'Etat et attribuées à SNCF Réseau, cette police doit être assortie d'une clause prévoyant :

i. que la garantie est acquise en valeur à neuf (le montant des capitaux garantis figurant au contrat devra faire référence de manière expresse à la valeur de reconstruction à neuf des locaux occupés),

ii. avec dérogation totale et absolue de la règle proportionnelle des capitaux assurés,

iii. et indexation du montant des garanties en fonction des variations de l'indice du coût de la construction publié par la Fédération Nationale du Bâtiment (FNB) ou de l'indice des «Risques Industriels» (RI), publié par l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances ou ceux qui leur seraient substitués.

3. Recours des Voisins et des Tiers « RVT » (Art. 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 **1 000 000,00 € (UN MILLION D'EUROS)** par sinistre.

ARTICLE 17 DOMICILIATION

Pour l'exécution des présentes,

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

Fait à Marseille, le 12/09/2025.

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 et accès |
| ANNEXE 3 | Etat des lieux |
| ANNEXE 4 | L'Etat « Risques et Pollutions » |
| ANNEXE 5 | Diagnostic de performance énergétique (DPE) |
| ANNEXE 6 | Diagnostic technique amiante (DTA) |
| ANNEXE 7 | KBIS |
| ANNEXE ... | <i>Devis descriptif et estimatif des travaux à caractère immobilier (le cas échéant)</i> |
| ANNEXE ... | <i>Plan détaillé des ouvrages ou constructions (le cas échéant)</i> |
| ANNEXE ... | <i>Tableau d'amortissement</i> |

Annexe 1 des Conditions Générales