



**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 1er janvier 2026**



**Dossier n°0016731-  
SE/49251**

Département de l'Ain  
Commune de Bellegarde-  
sur-Valserine

Ligne n° 890 000  
De Lyon-Perrache à  
Genève

Gare de Bellegarde

Occupant : XXXXX

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

Et est représentée par Monsieur Thierry BAUCHET en sa qualité de Directeur de la Direction Immobilière Territoriale Sud-Est de SNCF Immobilier, dont les bureaux sont sis 116 cours Lafayette à Lyon (69003), dûment habilité.

**Et,**

**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 .....

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

## IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Pour l'application et l'interprétation de la présente convention d'occupation et dans un but de simplification, les termes et expressions mentionnés ci-après commençant par une majuscule ou figurant en majuscules, qu'ils soient utilisés indifféremment au singulier ou au pluriel, figurant ou non en caractères gras, ainsi que les abréviations ci-après mentionnées également en lettres majuscules, auront le sens ci-après défini au regard de chacun d'eux, sauf si le contexte impose un sens différent :

- 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 SNAT, agissant dans le cadre d'un marché de gestion du patrimoine foncier et immobilier et cessions de biens qui le lie à SNCF Immobilier. La société **ESSET**, ci-après dénommé le « **GESTIONNAIRE** », Société par Action Simplifiée au capital de 43.416.652 Euros, dont le siège social est situé à Courbevoie (92400), Liberty Tower - 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.
- Le terme « **BIEN** » désigne le bien objet de la présente convention d'occupation tel qu'il est décrit à l'article « Désignation » des Conditions Particulières.

## Préambule :

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

## ARTICLE 1 OBJET DE LA CONVENTION

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

## ARTICLE 2 DÉSIGNATION

*(Article 12 des Conditions Générales)*

### 2.1 Situation du BIEN

Le BIEN est situé à proximité du Chemin de Beauséjour et est repris au cadastre de la commune de Bellegarde-sur-Valserine (01200) sous le n° 293 de la Section AI. Il est figuré sous teinte rouge au plan annexé.

**(ANNEXE n°2 Plan du BIEN)**

**UT : 005375K**  
**Bât. : B061**  
**Ligne 890 000**  
**PK : 134+300**

### 2.2 Description du BIEN

Le BIEN immobilier occupe une superficie d'environ 72 m<sup>2</sup>, comportant :

- environ 72 m<sup>2</sup> de bureaux (n° B061 en partie) situé au 1er étage du bâtiment.

**Etant précisé que SNCF RESEAU occupe également le bâtiment au rez-de-chaussée.**

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

### 2.3 État des lieux d'entrée

Un état des lieux d'entrée contradictoire, établi le **XXXXXX** 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 26 janvier 2026) dont l'OCCUPANT reconnaît avoir pris connaissance. Un exemplaire des Conditions Générales signé, paraphé et daté est annexé aux présentes Conditions Particulières. Ces deux documents constituent un tout indissociable.

**Annexe n° [1] Conditions Générales**

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

## **ARTICLE 4 UTILISATION DU BIEN**

*(Article 4 des Conditions Générales)*

### **1. Activité autorisée**

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

- Bureau pour la prise de service des agents en lien avec l'activité ferroviaire sur le site.

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

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

La manipulation de matières dangereuses ou polluantes est strictement interdite.

## **ARTICLE 5 SOUS-OCCUPATION**

*(Article 3 des Conditions Générales)*

Toute sous occupation est interdite.

## **ARTICLE 6 ENVIRONNEMENT – SANTE PUBLIQUE**

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

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

#### **Annexe n°4 Etat « Risques et Pollutions »**

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

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

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

### **3. Diagnostic de performance énergétique (article L.134-1 du code de la construction et de l'habitation)**

La présente convention comporte, conformément à l'article L.134-1 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)**

#### **4. 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 proscrit 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....).

#### **5. Informations rendues publiques sur l'état environnemental du BIEN**

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

La consultation des informations publiques sur les risques, sites et sols pollués donne les informations suivantes :

Néant

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

- Mouvement de terrain

- Potentiel Radon : niveau 2
- Zone de sismicité : catégorie 3, modérée
- PLUi du Pays Bellegardien, zone classée Ue, Equipements d'intérêt collectif.

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

- PPRN approuvé le 03/04/2020 : inondations, mouvements de terrain, ruissellements

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

## **ARTICLE 7 DATE D'EFFET - DURÉE**

*(Article 5 des Conditions Générales)*

La présente convention est conclue pour une durée de 5 ans à compter du **1<sup>er</sup> Septembre 2026** (ci-après « Date de prise d'effet de la convention ») pour se terminer le **31 août 2031**. Dans le cas où l'OCCUPANT déjà en place remporte la mise en concurrence, la convention prendra effet rétroactivement au **03 juin 2026** pour se terminer le **02 juin 2031**.

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

## **ARTICLE 8 REDEVANCE**

*(Article 6 des Conditions Générales)*

### **1) Montant de la redevance**

L'OCCUPANT paie à SNCF Réseau une redevance dont le montant annuel, hors taxes, est fixé à ... Euros.

### **2) Modalités de paiement**

L'OCCUPANT paie la redevance par :

#### **Paiement par virement**

##### **- paiement annuel**

L'OCCUPANT s'oblige à payer cette redevance annuellement et d'avance. Le premier terme sera exigible à la Date de prise d'effet de la convention.

Pour le cas où la date de signature des présentes intervient après de la date de prise d'effet de la convention, le premier sera exigible à compter de la date de prise d'effet de la convention.

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

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

## **ARTICLE 9 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)*

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

## **ARTICLE 11 CHARGES A REMBOURSER**

*(Article 9 des Conditions Générales)*

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

Les prestations et fournitures suivantes étant directement payées par SNCF Réseau auprès de ses fournisseurs, elles sont remboursées par l'OCCUPANT dans les conditions suivantes :

- Eau
- Electricité
- Fioul

L'OCCUPANT rembourse à SNCF Réseau les dépenses engagées sur la base d'un forfait annuel global.

Le montant annuel de ce forfait est fixé à 1 400 (mille-quatre-cents) Euros hors taxes ; il est payable aux conditions et selon la périodicité fixée pour le paiement de la redevance.

Ce forfait est indexé chaque année dans les mêmes conditions que la redevance d'occupation ou révisé, notamment en cas de modification des prestations et fournitures assurées ou en cas de modification de l'utilisation des locaux.

## **2 - Impôts et taxes**

Néant.

## **3 - Frais de dossier et de gestion**

L'OCCUPANT paie à SNCF Réseau un montant forfaitaire fixé à 1 000 (mille) Euros hors taxes, correspondant aux frais d'établissement et de gestion du dossier. Ce montant est exigible au premier avis d'échéance adressé par SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE.

### **ARTICLE 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 productif d'intérêts de retard décomptés, à partir du jour suivant la date limite de paiement, jusqu'au jour de paiement effectif, au taux d'intérêt légal en vigueur à la date à laquelle les intérêts ont commencé à courir, majoré de 2 points. La capitalisation des intérêts intervient de plein droit.

### **ARTICLE 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 Beauséjour.

**(Annexe 7 : Plan d'Accès au Bien)**

### **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 des Conditions Particulières.

### **ARTICLE 15 ENTRETIEN & RÉPARATIONS**

*(Article 16 des Conditions Générales)*

Les travaux relevant de l'article 606 du code civil en ce compris les travaux ordonnés par l'administration, et ceux relatifs à la mise en conformité du BIEN à la réglementation seront effectués sous maîtrise d'ouvrage de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE. Le coût de ces travaux sera refacturé à l'OCCUPANT au prorata de la surface occupée.

Le cas échéant, la facturation de la quote-part mise à la charge de l'OCCUPANT lui sera adressée par le GESTIONNAIRE.

### **ARTICLE 16 ASSURANCES**

*(Article 20 des Conditions Générales)*

#### **Au titre des Assurances :**

##### **1. Responsabilité Civile (Art. 20.2.1 des Conditions Générales)**

La somme minimale à faire assurer par l'OCCUPANT est fixée à **1 000 000,00 (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,
- 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, Campus Incity, 116 cours Lafayette 69003 Lyon,
- **ESSET** fait élection de domicile en son siège social indiqué en tête des présentes Conditions Particulières,
- ..... fait élection de domicile en son siège social indiqué en tête des présentes Conditions Particulières,

Fait à .....

Le .....

En deux exemplaires, dont un pour chacun des signataires.

Pour l'OCCUPANT,

Pour SNCF Réseau,

### **LISTE DES ANNEXES**

<b>ANNEXE 1</b>	Conditions Générales d'occupation d'immeubles bâtis ou non bâtis dépendant du domaine public de SNCF Réseau non constitutive de droits réels
<b>ANNEXE 2</b>	Plan du BIEN
<b>ANNEXE 3</b>	Etat des lieux
<b>ANNEXE 4</b>	Arrêté n°54 en date du 21 janvier 2021 (L'Etat « Risques et Pollutions »)
<b>ANNEXE 5</b>	DPE
<b>ANNEXE 6</b>	DTA
<b>ANNEXE 7</b>	Plan d'Accès au Bien