



**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 TEMPLEMARS (59175)

Ligne n°272 000  
De Paris Nord  
A Lille  
PK : 243+100

WATTIGNIES TEMPLEMARS Gare  
UT : 001715H-T008-B006-T004p

Parcelle cadastrale : AA 316p

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 Monsieur Thomas BARRAN en sa qualité de Directeur de la Direction Immobilière Territoriale Hauts de France - Normandie de SNCF Immobilier, dont les bureaux sont sis 449 avenue Willy Brandt à EURALILLE (59777), dûment habilité.

**Et,**

**Variante 1    *Personnes morales de droit privé***

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

- d'une délibération du conseil d'administration du .....

**Variante 2 Personnes morales de droit public**

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

**Variante 3 Personnes physiques**

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

**Variante 4 Association**

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

Désigné (e) dans ce qui suit par le terme « **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 créée 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 rue Jules Guesde à TEMPLEMARS (59175) et est repris au cadastre de ladite commune sous le n° 316p de la Section AA. Il est figuré sous teinte jaune au plan annexé.

### **ANNEXE 2 – Plan du BIEN**

#### Références SNCF :

WATTIGNIES TEMPLEMARS Gare  
001715H-T008 dont B006 « hangar » et T004p  
Ligne n°272 000 de Paris Nord à Lille  
PK : 243+100

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

Le BIEN immobilier mis à disposition constitue un terrain bâti d'une contenance estimée à 2 638 m<sup>2</sup>, comportant :

- 1 950 m<sup>2</sup> de terrain nu (001715H-T008 et T004p) destiné au stationnement de véhicules légers pour les employés de la société, ainsi qu'au stockage de bennes et conteneurs appartenant à l'OCCUPANT.

- 680 m<sup>2</sup> d'entrepôt (001715H-B006).

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

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

### **3. État des lieux**

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

### **ANNEXE 3 - Etat des lieux d'entrée**

***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 ses installations avec le Plan Local d'Urbanisme et devra les retirer à résiliation ou échéance du contrat.

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 :

- ...

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

Si l'OCCUPANT envisage d'effectuer, dans le cadre de l'activité autorisée ci-dessus, des opérations de chargement/déchargement, transbordement, transvasement ou dépôt de matières dangereuses et/ou polluantes, il doit recueillir au préalable l'accord exprès et écrit de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE.

Pour ce faire, il adresse au GESTIONNAIRE un courrier spécifique, précisant notamment :

- la nature exacte conformément à la réglementation relative au transport de matière dangereuse et la quantité des matières solides, liquides ou gazeuses en cause ;
- la fréquence des opérations de transbordement ou transvasement envisagées ;
- le cas échéant, le périmètre exact et la durée des dépôts envisagés.

Si la demande présentée par l'OCCUPANT porte sur des opérations récurrentes, SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE pourra donner un accord exprès unique pour l'ensemble des opérations concernées.

Après obtention de cet accord, l'OCCUPANT doit effectuer toutes les démarches pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires qu'il devra communiquer, pour information, au GESTIONNAIRE.

En outre, sans préjudice de ce qui précède, l'OCCUPANT s'engage à donner suite, à première demande de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE, à toute demande relative à la nature et/ou à la fréquence des opérations impliquant la manutention de matières dangereuses et/ ou polluantes.

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

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. Diagnostic de Performance Energétique (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 Energétique ci-annexé.

### **ANNEXE 5 - Diagnostic de Performance Energétique**

#### **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 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'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 :

Aucun site a été recensé 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&region=32&departement=59&commune=59585>

32 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=59585>

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 la METROPOLE EUROPEENNE DE LILLE, dont la dernière procédure a été approuvée le 28 juin 2024.



Le zonage de la parcelle AA n°316 est classé en zone UGE4.2, Gardiennes de l'eau – Tissu résidentiel intermédiaire.

La parcelle est soumise à plusieurs contraintes réglementaires, à savoir :

- Zonage du règlement local de publicité : ZP2,
- T5 Servitudes aéronautiques – côte de dégagement 93m,
- DPU – Application du droit de préemption urbain,
- Zones exposées au phénomène de retrait gonflement des argiles,
- Secteur affecté par le bruit en tissu ouvert / voies bruyantes / voie ferrée / catégorie 3,
- Archéologie préventive AP3 : Saisine pour les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>,
- PT1 Servitudes de protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques,
- Annexe sanitaire : Assainissement collectif,
- Périmètre à l'intérieur desquels le permis de démolir a été institué,
- Champs captant PIG et DUP : PIG1
- Servitude circulaire aérienne : aéronautique de balisage (aérodromes civils et militaires) T4
- Périmètres à l'intérieur desquels les clôtures sont soumises à déclaration préalable,
- Périmètre Aire d'Alimentation de Captage : AAC,
- Stationnement : Règles de stationnement S3,
- Hauteur : hauteur façade / hauteur absolue : 10/13,

- Secteur de bonne qualité de desserte,
- Périmètre Projet d'Intérêt Général : PIG1.

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

Néant

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

## **ARTICLE 7 DATE D'EFFET - DURÉE** (Article 5 des Conditions Générales)

La présente convention est conclue pour une durée de dix (10) ans. Elle prend effet à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2025, pour se terminer le 30 juin 2035.

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

## **ARTICLE 8 REDEVANCE** (Article 6 des Conditions Générales)

### **1. Montant de la redevance**

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

### **2. Modalités de paiement**

L'OCCUPANT paie la redevance par virement.

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

### **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 4<sup>ème</sup> trimestre de l'année 2024, soit 137,29.
- 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 dans le cadre de la présente occupation.

L'OCCUPANT demeure seul responsable de l'ensemble des démarches nécessaires au raccordement du BIEN aux réseaux d'eau et d'électricité. À ce titre, il lui appartient d'engager, à ses frais exclusifs, toutes les installations ou interventions techniques nécessaires, notamment :

- la mise en place d'un compteur individuel dédié à l'emplacement occupé,
- la souscription des contrats de fourniture d'énergie auprès des opérateurs compétents,
- l'entretien, la gestion et la maintenance des installations réalisées.

SNCF Réseau ne pourra en aucun cas être tenu responsable des difficultés rencontrées par l'OCCUPANT tant en termes de délai et/ou de coût de raccordement et souscription.

Par ailleurs, l'OCCUPANT s'engage à transmettre chaque année au GESTIONNAIRE ou à SNCF Réseau un justificatif de règlement des factures afférentes auxdites charges.

#### **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 deux-mille-neuf-cent-quatre-vingt-douze (2 992) 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 deux-mille-six-cents (2 600) 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 la rue Louis Sury à TEMPLEMARS (59175).

L'OCCUPANT s'engage à maintenir en permanence un libre accès aux emprises ferroviaires, 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7, afin de permettre toute intervention ou besoin d'exploitation de SNCF Réseau.

Par ailleurs, le reste de la cour devra rester accessible à tout moment, notamment en cas de mise en commercialisation de la partie restante de la parcelle cadastrée AA 316, affectée à SNCF Réseau.

## **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 et des travaux visés ci-dessous.

Toutefois, l'OCCUPANT devra maintenir, entretenir et, le cas échéant, reconstruire à l'identique la clôture rigide séparative de deux (2) mètres de hauteur, en limite d'emprise, ainsi que le portail associé. Il devra veiller à ce que la clôture reste reliée à la terre, sans brèche. Toute dégradation

constatée devra être réparée sans délai, aux frais de l'OCCUPANT, sauf si elle résulte d'une action de SNCF Réseau.

Il est ici rappelé que l'OCCUPANT est entièrement responsable des démarches liées au raccordement du BIEN aux réseaux d'eau et d'électricité. Il devra effectuer ces démarches dans un délai de six (6) mois à compter de la date de prise d'effet de la convention, et au plus tard le 31 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 au GESTIONNAIRE ou à SNCF Réseau, avant le 31 décembre 2025.

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

Préalablement à tous travaux et notamment liés à la clôture, 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](mailto:Ruddy.GALIEN@reseau.sncf.fr)

L'OCCUPANT devra impérativement s'assurer de l'absence de câbles ferroviaires ou d'installations sensibles sur ou à proximité du BIEN. Il sera seul responsable de tout dommage causé aux infrastructures ferroviaires du fait de travaux engagés sans vérification préalable.

Compte tenu de la proximité des installations d'alimentation électrique des voies ferrées et de la présence de câbles électriques enterrés sur l'emprise mise à disposition, aucun commencement de travaux ne pourra intervenir sans que l'OCCUPANT ait, en complément des obligations administratives classiques (telles que le dépôt d'une déclaration préalable de travaux) :

- déposé une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT) auprès de l'autorité administrative compétente ;
- respecté strictement l'ensemble des prescriptions techniques ou de sécurité pouvant en résulter.

Le cas échéant, une Notice Particulière de Sécurité Ferroviaire (NPSF) pourra être exigée par SNCF Réseau. Cette notice sera transmise par SNCF Réseau à l'OCCUPANT, qui devra :

- la remettre à toutes les entreprises mandatées pour l'exécution des travaux ;
- veiller au respect strict des mesures qu'elle contient, pendant toute la durée du chantier.

La NPSF précisera notamment les dispositifs de sécurité à mettre en œuvre pour préserver l'intégrité du domaine ferroviaire et assurer la continuité du trafic ferroviaire.

Tous les frais occasionnés à SNCF Réseau par la mise en place de ces mesures de sécurité seront entièrement à la charge de l'OCCUPANT.

L'OCCUPANT ne pourra prétendre à aucune indemnisation de la perte de jouissance du BIEN dans le cadre de travaux diligentés par SNCF Réseau, avec l'accord de l'OCCUPANT, et fera son affaire des aménagements logistiques nécessaire à l'exercice de son activité pour la bonne tenue du chantier.

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

L'OCCUPANT prend à sa charge financière et matérielle les travaux et grosses réparations relevant de l'Article 606 du Code Civil, les travaux ordonnés par l'administration ainsi que les travaux relatifs à la mise en conformité du BIEN à la réglementation, même s'ils constituent des grosses réparations de l'Article 606 du Code Civil.

L'annexe [1] des Conditions Générales intitulée « Liste non limitative des charges d'entretien, des impôts, taxes et redevances, des frais de gestion et des travaux incombant à l'occupant » précise de manière non limitative les travaux d'entretien et les réparations incombant à l'OCCUPANT.

L'OCCUPANT doit veiller à l'entretien de la végétation, sur le BIEN et ses abords de façon à le maintenir en état propre.

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

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 maintenir, entretenir et reconstruire en cas de dégradation pour quelque motif qu'il soit, 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.

L'OCCUPANT est également tenu de :

- veiller à la propreté du BIEN et à l'évacuation régulière des déchets produits, à ses frais exclusifs,
- maintenir les accès au terrain dégagés, propres et en bon état d'entretien,
- prendre toute mesure de sécurité nécessaire pour garantir l'intégrité du site, la sécurité des usagers ou tiers, et la conformité de son occupation avec les normes en vigueur.

Par ailleurs, l'OCCUPANT a interdiction formelle de procéder à toute construction nouvelle non autorisée, de réaliser des creusements ou travaux de terrassement non expressément validés.

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

### **ANNEXE 7 - Servitude de type T1**

Toute négligence dans l'exécution des obligations ci-dessus pourra entraîner la résiliation de plein droit de la présente convention, sans indemnité, aux torts exclusifs de l'OCCUPANT.

## ARTICLE 16 ASSURANCES

(Article 20 des Conditions Générales)

### Au titre des Assurances :

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

La somme minimale à faire assurer par l'OCCUPANT est fixée à **un million (1.000.000,00) d'Euros** par sinistre,

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

L'OCCUPANT doit faire assurer au titre de cette assurance le BIEN étant entendu que cette police doit être assortie d'une clause prévoyant :

- i. que la garantie est acquise en valeur à neuf (le montant des capitaux garantis figurant au contrat devra faire référence de manière expresse à la valeur de reconstruction à neuf des locaux occupés),
- ii. avec dérogation totale et absolue de la règle proportionnelle des capitaux assurés, et indexation du montant des garanties en fonction des variations de l'indice du coût de la construction publié par la Fédération Nationale du Bâtiment (FNB) ou de l'indice des « Risques Industriels » (RI), publié par l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances ou ceux qui leur seraient substitués.

#### 3. Recours des Voisins et des Tiers « RVT » (Art. 20.2.3 des Conditions Générales)

La police de Dommages aux Biens précitée doit couvrir les responsabilités encourues par l'OCCUPANT à l'égard des voisins et des tiers du fait des risques d'incendie, d'explosion et de dégâts des eaux prenant naissance sur/dans le BIEN et/ou dans ses propres biens.

La somme minimale à faire assurer par l'OCCUPANT est fixée à **un million (1.000.000,00) d'Euros** par sinistre.

## ARTICLE 17 DOMICILIATION

### Pour l'exécution des présentes,

- **SNCF Réseau** fait élection de domicile en son siège social indiqué en tête des présentes Conditions Particulières,
- **SNCF Immobilier** fait élection de domicile à l'adresse des bureaux de la Direction Immobilière Territoriale, 449 Avenue Willy Brandt, 59777 EURALILLE,
- **ESSET** fait élection de domicile en son siège social, sis à COURBEVOIE (92400), 17 Place des Reflets,
- ..... [à compléter par le nom de l'OCCUPANT] fait élection de domicile ..... [à compléter et préciser :
  - s'il s'agit d'une personne privée : en son domicile
  - s'il s'agit d'une société, GIE, association, personne morale de droit privé ou droit public : en son siège social
  - s'il s'agit d'une collectivité, EPCI : adresse de domiciliation de la collectivité ou de l'EPCI]

Fait à ..... , le .....

En deux exemplaires, dont un pour chacun des signataires.

**Pour l'OCCUPANT,**

**Pour SNCF Réseau,**

PROJET

### **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 5** Diagnostic de Performance Energétique
- ANNEXE 6** Diagnostic Technique Amiante (DTA)
- ANNEXE 7** Servitude de Type T1