



**OCCUPATION
D'IMMEUBLES BÂTIS OU NON
DÉPENDANT DU DOMAINE
PUBLIC DE SNCF RESEAU 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



**Projet n°0016920-ES
OS 49744**

Département du Bas-Rhin

Commune de
STRASBOURG

N°0696p de la Section LH

Ligne n°070.000
De Paris-Est à Strasbourg-
Ville
PK ± 500+900

STRASBOURG
CRONENBOURG
001250H-T051

Occupant : MISE EN
CONCURRENCE

”PROJET”

CONVENTION D’OCCUPATION

**D’UN IMMEUBLE NON BÂTI
DÉPENDANT DU DOMAINE PUBLIC**

**DE SNCF RESEAU 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,

Ci-après dénommée « **SNCF Réseau** »

Représentée par la « **Société nationale SNCF** », société anonyme, au capital de 1.000.000.000 Euros, dont le siège est à SAINT DENIS (93200), 2 Place aux Etoiles, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY sous le numéro 552 049 447,

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 :

La Société **ESSET**, Société par Action Simplifiée au capital de 43 416 652 €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

La Société ESSET elle-même représentée par Monsieur Nicolas CATTIN, par délégation de Monsieur Philippe CALMON, en qualité de Pilote Régional Opérationnel dûment habilité aux fins des présentes, dont les bureaux sont sis Rocket Tower, 1 B Rue de la Course à Strasbourg (67000).

Ci-après dénommée « **GESTIONNAIRE** »

Et,

Personnes morales de droit privé

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

Désigné (e) dans ce qui suit par le terme « **I'OCCUPANT** ».

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

- Le terme « **SNCF Réseau** » utilisé dans les présentes Conditions Générales et particulières est la nouvelle dénomination de Réseau ferré de France par l'effet de la loi n°2014-872 du 4 août 2014 portant réforme ferroviaire et désigne le propriétaire du BIEN.
- Le terme « **SNCF Immobilier** » utilisé dans les présentes Conditions Générales et particulières désigne la branche Immobilière de SNCF, qui a reçu mandat pour conclure et gérer la présente convention d'occupation du domaine public de SNCF Réseau 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 marché de gestion du patrimoine foncier et immobilier et cessions de biens qui le lie à SNCF 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.

PREAMBULE

Conformément aux dispositions du Code général de la propriété des personnes publiques et plus particulièrement à l'article L 2122-1-4 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 publiée le sur le site : <https://www.epublimmo.sncf> avec avis d'attribution

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 SNCF Réseau et désigné à l'article « Désignation » (ci-après dénommé « le BIEN »). Le BIEN constitue une dépendance du domaine public de SNCF Réseau.

ARTICLE 2 DÉSIGNATION

(Article 12 des Conditions Générales)

2.1 Situation du BIEN

Le BIEN est situé rue du Chemin Haut à STRASBOURG (67200) et est repris au cadastre de ladite commune sous le n°0696 de la Section LH (dont la contenance totale est de 6 875m²). Il est figuré en encadré rouge au plan annexé

Annexe n°2 Plan du BIEN

Le bien est situé sur le terrain n°051 de l'UT 001250H (STRASBOURG CRONENBOURG) au point kilométrique moyen 500+900 de la ligne n°070 000 de Paris-Est à Strasbourg-Ville.

2.2 Description du BIEN

Le BIEN immobilier occupe une superficie d'environ 500 m², comportant :

- 500 m² de terrain nu (n°051)

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 indiquée 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

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

Annexe n°3.

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

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 :

-

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.

[Ci-dessous, les observations formulées par l'INFRAPOLE RHENAN, gestionnaire de l'infrastructure :](#)

En attente de retour

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 n°4b 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. Informations rendues publiques sur l'état environnemental du BIEN

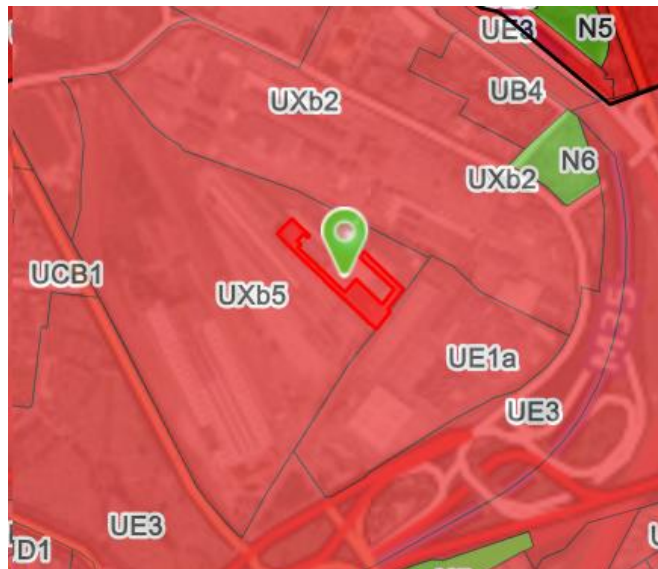
Dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle, sont identifiés :

- 2 installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation ou à enregistrement, installations qui peuvent présenter des dangers ou inconvénients du fait de leur activité.

Annexe n°4b Etat des Risques et Pollution Annexe n°4c ERRIAL

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

Zone UXb5 zone d'activités artisanales et tertiaire du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de EUROMETROPOLE DE STRASBOURG dont la dernière procédure a été approuvée le 06/02/2026.



Article 1 UX : Occupations et utilisations du sol interdites

Les *constructions*, aménagement et *installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Sont interdites les *constructions* et *installations* non autorisées à l'article 2 UX.

Dispositions particulières :

Nonobstant l'article 2 UX, alinéa 3.4, les *constructions*, transformations, aménagements et *installations* liés au *commerce de gros* sont interdites dans la zone UCb3, située rue Henri Bergson à Strasbourg.

Article 2 UX : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les *constructions*, aménagement et *installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. En sus de l'article 2 des dispositions applicables à toutes les zones, dans l'ensemble de la zone UX

Sont admis :

- 1.1. Les bureaux à condition d'être directement liés et annexés à l'établissement d'activités implanté dans la zone.
- 1.2. Les logements de fonction et de gardiennage, à raison d'un logement de 100 m² de *surface de plancher* maximum par établissement d'activités, à condition qu'ils soient destinés au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable. Le logement doit être intégré au *bâtiment* d'activités, à moins que les conditions de sécurité ne le permettent pas.
- 1.3. A l'exception des habitations, une *extension mesurée* des *constructions* existantes non conformes à la vocation de la zone, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque naturel ou technologique.
- 1.4. Les travaux de réfection et d'adaptations des logements, à l'intérieur des volumes existants, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque naturel ou technologique.
- 1.5. Les *constructions* et *installations* des *services publics*, y compris les aires d'accueil des gens du voyage réalisées par l'Eurométropole de Strasbourg dans le cadre de la mise en œuvre du Schéma Départemental des Aires d'Accueil des Gens du Voyage.
- 1.6. Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à l'exception des activités de sports et de loisirs autorisées uniquement dans certaines zones (cf. paragraphes 3.9, 4.6, 5.6, et 6.7), à condition d'être compatibles avec la proximité et le fonctionnement des activités admises dans la zone.
- 1.7. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets et de véhicules hors d'usage, à condition d'être directement liés à un établissement d'activités autorisé dans la zone. Ces dépôts devront s'insérer au mieux dans le site par la mise en place d'écrans végétaux, de palissades, etc.

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

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 **HUIT (8) MOIS à compter du 1^{er} mai 2026** (ci-après « Date de prise d'effet de la convention ») **pour se terminer le 31 décembre 2026.**

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 forfaitaire, hors taxes, pour la période concernée est fixé à**Euros**.....).

2) Modalités de paiement

L'OCCUPANT paie la redevance par : virement, ou chèque

L'OCCUPANT s'oblige à payer cette *redevance au moment de la signature du contrat* Le 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.

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

L'interlocuteur pour cette convention est le suivant :

ARTICLE 9 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 10 CHARGES A REMBOURSER

(Article 9 des Conditions Générales)

1 - Impôts et taxes

Sans objet

2 - Frais de dossier et de gestion

L'OCCUPANT paie à SNCF Réseau un montant forfaitaire fixé à **MILLE CENT CINQUANTE (1 150) Euros hors taxes TVA en sus payable en une fois** 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 11 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 12 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 n°2 Plan

ARTICLE 13 TRAVAUX

(Article 14 des Conditions Générales)

L'OCCUPANT est autorisé à réaliser, à ses frais, sur le BIEN, les aménagements suivants dans le but de sécuriser la circulation des véhicules et des piétons eu égard la coactivité sur ce site :

- Défrichage
- Délimitation du terrain par la pose de plots
- Marquage au sol indiquant le sens de circulation des véhicules légers
- Marquage au sol pour les piétons
- Marquage au sol pour délimiter chaque place de stationnement des véhicules légers

L'OCCUPANT s'oblige à réaliser ces aménagements **immédiatement** à compter de la date d'effet de la convention.

À tout moment, le GESTIONNAIRE peut vérifier la nature et la consistance des aménagements réalisés.

L'OCCUPANT doit l'informer de l'achèvement de ces derniers.

ARTICLE 14 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'OCCUPANT s'engage à maintenir l'aménagement réalisé en bon état pour permettre son utilisation en toute sécurité conformément à sa destination, à savoir :

- Exécuter les menus travaux tels le nettoyage, le débroussaillage, le déneigement, le déverglaçage,
- Les petites réfections telles que le rebouchage de nids de poules, les grosses réparations telles que ma remise en état de couche de roulement, ainsi que le renouvellement à l'identique si nécessaire.
- Les conséquences de fautes qui lui seraient directement et exclusivement imputables.

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.

ARTICLE 15 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 € (Un MILLION d'EUROS) par sinistre,**

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

L'OCCUPANT doit étendre les garanties de sa police d'assurance de « chose », aux responsabilités encourues du fait des risques d'incendie, d'explosion et de dégâts des eaux prenant naissance dans le BIEN et/ou dans ses propres biens.

La somme minimale à faire assurer par l'occupant est fixée à **1 000 000 (un million) EUR par sinistre.**

ARTICLE 16 DOMICILIATION

Pour l'exécution des présentes,

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

Fait à , le

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 du BIEN
- ANNEXE 3** Etat des lieux (date à convenir)
- ANNEXE 4a** Arrêté préfectoral du 20 avril 2018
- ANNEXE 4b** Etat des risques et pollutions
- ANNEXE 4c** ERRIAL du 8 avril 2026
- ANNEXE 5** Zone UXB5 du règlement du PLUi EUROMETROPOLE DE STRASBOURG