ST-PIERRE-EN-FAUCIGNY
Vu pour être annexé à la délibération n°DCM2023-89
du Conseil Municipal
en date du : 19/12/2023

SNCF RÉSEAU

OCCUPATION D'IMMEUBLES BÂTIS OU NON BÂTIS DÉPENDANT DU DOMAINE PUBLIC SANS EXPLOITATION ECONOMIQUE

NON CONSTITUTIVE DE DROITS RÉELS

CONDITIONS PARTICULIERES

(Edition du 5 octobre 2016)
Mise à jour le 1er janvier 2020

RÉSEAU

Dossier n°0014453-SE

Département de Haute-Savoie
Commune de Saint-Pierre-en-Faucigny

Ligne n°895 000

PK : 006+350 à 006+750

UT :007185Z
Lot : T001

Occupant : Commune Saint Pierre en Faucigny

CONVENTION D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE BÂTI OU NON BÂTI DÉPENDANT DU DOMAINE PUBLIC SANS EXPLOITATION ECONOMIQUE NON CONSTITUTIVE DE DROITS RÉELS

Entre les soussignés,

La société dénommée « **SNCF Réseau** », société anonyme au capital social de 621.773.700,00 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,

Représenté par la société dénommée « Société Nationale SNCF », société anonyme au capital de 1.000.000.000,00 Euros, dont le siège est situé à SAINT-DENIS (93200), 2 place aux Etoiles, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY sous le numéro 552 049 447 et dont le régime résulte des articles L.2102-1 et suivants du Code des Transports,

En application de la Convention de Gestion et de Valorisation Immobilière en date du 30 juillet 2015 conclue entre les anciens établissements publics SNCF et SNCF RESEAU aux droits desquels viennent respectivement la Société Nationale SNCF et SNCF Réseau,
La Société nationale SNCF elle-même représentée par :

La Société **ESSET**, Société par Action Simplifiée au capital de 43.416.652,00 €uros, 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, représentée par Monsieur Philippe Calmon, Président, agissant au nom et pour le compte

du BAILLEUR, dans le cadre d'un marché de gestion du patrimoine foncier et immobilier et cessions de biens
La société ESSET elle-même représentée par Nicolas ANSOT en sa qualité de Directeur d'affaires de l'Agence Régionale de Rhône-Alpes Auvergne, domicilié professionnellement 23 avenue de Poumeyrol 69300 Caluire et Cuire,

Ci-après dénommée « **GESTIONNAIRE** »

ET,

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

Désignée 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 marché de gestion du patrimoine foncier et immobilier et cessions de biens qui le lie à SNCF Immobilier.

PREAMBULE

Les dispositions du Code général de la propriété des personnes publiques et plus particulièrement les articles L 2122-1-1 et suivants créés par l'Ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 ne sont pas applicables à la présente convention d'occupation. L'activité exercée sur le BIEN et reprise ci-après à l'article 4 « UTILISATION DU BIEN » n'est pas une activité économique.
Un projet de cession est en cours, la présente convention prendra fin lorsque la vente de cette parcelle sera actée.

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)

2 .1 Situation du BIEN

Le BIEN est situé à Saint Pierre en Faucigny, et est repris au cadastre de la commune sous le n° 4296p de la Section B.
Il est figuré sous teinte rouge aux plans annexés.

UT 007185Z / T001
Ligne 895 000 / PK 006+350 à 006+750

(ANNEXE n°2 Plans du BIEN)

2.2 Description du BIEN

Le BIEN immobilier occupe une superficie de 590 m² de parcelle nue le long des voies

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 redevance, ni indemnité.

L'OCCUPANT est autorisé à réaliser sur le BIEN mis à disposition les nouveaux ouvrages, constructions, équipements et installations suivants :

- Création d'une piste cyclable

2.3 <u>État des lieux</u>

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

(ANNEXE n°3 Etat des lieux)

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 mis à jour le 1er janvier 2020)** dont l'OCCUPANT reconnaît avoir pris connaissance. Un exemplaire des Conditions Générales signé, paraphé et daté est annexé aux présentes Conditions Particulières (**ANNEXE n°1**). Ces deux documents constituent un tout indissociable.

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 :

- Création et maintien d'une piste cyclable

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

Sans objet.

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*

Sans objet.

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.*

Sans objet.

ARTICLE 5 SOUS-OCCUPATION

(Article 3 des Conditions Générales)

Toute sous occupation est interdite.

ARTICLE 6 ETAT DES RISQUES

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

L'état « 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 de l'immeuble au regard des risques pris en compte prévus à l'article R. 125-24 du code de l'environnement.

(ANNEXE n°4 Etat des 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.

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

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 :
- Sismicité : risque moyen (4/5)

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 5 ans. Elle prend effet rétroactivement à compter du 01/01/2022, pour se terminer le 31/12/2026.

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

Un projet de cession est en cours, dans le cas où ce projet de cession aboutirait sur une vente de la parcelle faisant l'objet de la présente convention, cette dernière prendra fin automatiquement.

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 1 000 Euros.

2) Modalités de paiement

L'OCCUPANT paie la redevance par : virement

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

ARTICLE 9 INDEXATION

(Article 7 des Conditions Générales)

Le montant de la redevance hors taxes sera indexé à chaque échéance annuelle en fonction des variations de l'indice des loyers des activités tertiaires publié par l'INSEE ou de celui qui lui serait substitué par les pouvoirs publics.

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 1er trimestre de l'année 2022, soit 120.73.
- 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.

Au cas où ces indices ne pourraient être appliqués pour quelque cause que ce soit, les parties s'entendraient pour définir d'un commun accord un indice de remplacement.

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

Sans objet.

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 139 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

A titre exceptionnel l'OCCUPANT sera exonéré du règlement des frais de dossiers.

ARTICLE 12 INTÉRÊTS POUR RETARD DE PAIEMENT

(Article 11 des Conditions Générales)

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)

Sans objet.

ARTICLE 14 TRAVAUX

(Article 14 des Conditions Générales)

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

- Création d'une piste cyclable en enrobé

L'OCCUPANT s'oblige à réaliser ces aménagements dans un délai d'un 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.

ARTICLE 15 ENTRETIEN & RÉPARATIONS

(Article 16 des Conditions Générales)

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)

Au titre des Assurances :

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

   a) la somme minimale à faire assurer par l'OCCUPANT est fixée à 1.000.000 (un **million) EUR par sinistre,**

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

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

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

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

La somme minimale à faire assurer par l'OCCUPANT est fixée à **1.000.000 (un million) EUR 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,

- **Commune de Saint Pierre en Faucigny** fait élection de domicile en son hôtel de ville, tel qu'indiqué en tête des présentes Conditions Particulières,

Fait à LYON, le

En deux exemplaires, dont un pour chacun des signataires.

Pour l'OCCUPANT, **Pour ESSET,**

LISTE DES ANNEXES

ANNEXE 1	Conditions Générales d'occupation d'immeubles bâtis ou non bâtis dépendant du domaine public de SNCF Réseau non constitutive de droits réels
ANNEXE 2	Plan du BIEN
ANNEXE 3	Etat des lieux
ANNEXE 4	L'Etat Risques et Pollutions

ANNEXE 2 – Plans du BIEN



