



**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 1^{er} janvier 2020**



Dossier n°

Département de la
CREUSE (23)

Commune de Saint
Hilaire La Plaine

Ligne n°702 000

De Montluçon

A St-Sulpice-Laurière

HORS SITE

Occupant Communauté
de communes Creuse
Sud-Ouest

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 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 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 gestion et de valorisation immobilière en date du 30 juillet 2015 conclue entre l'ancien établissement public SNCF et SNCF Réseau aux droits desquels viennent respectivement la Société nationale SNCF et SNCF Réseau,

Et est représentée par :

La société **NEXITY PROPERTY MANAGEMENT**, ci-après dénommée le GESTIONNAIRE, Société Anonyme au capital de 11.518.866,20 euros dont le siège social est à ASNIERES (92665) – 2 rue Olympe de Gouges, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 732 073 887, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 9201 2016 000 005 894 «Transactions sur immeubles et fonds de commerce - Gestion Immobilière - Syndic» délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie Paris-Ile-de-France le 6 avril 2019 et de garanties financières accordées par la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET

CAUTIONS - 16 rue Hoche, Tour Kupka B – TSA 39999, 92919 La Défense Cedex, Courtier d'assurance immatriculé à l'ORIAS n°11 060 430.

Ladite Société, elle-même représentée par Madame Marie ZAITER AL HOUAYEK en qualité de Directeur Général, dûment habilitée, représentée par Madame Dominique VERGNAUD en sa qualité de Directrice d'Agence, dûment habilitée aux fins des présentes, dont les bureaux sont sis à Asnières (92665) – 2, rue Olympe de Gouges

Agissant au nom et pour le compte de la Société nationale SNCF dans le cadre d'un marché de gestion du patrimoine foncier et immobilier et cessions de biens.

Ci-après dénommée « **GESTIONNAIRE** »

Et,

La Communauté de Communes Creuse Sud-Ouest dont les bureaux sont sis Route de la Souterraine MASBARAUD-MERIGNAT à SAINT DIZIER-MASBARAUD (23400) représentée par son Président M. Sylvain GAUDY agissant en vertu d'une délibération du Conseil Communautaire en date du

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 de 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.

La société **NEXITY PROPERTY MANAGEMENT**, ci-après dénommée le **GESTIONNAIRE**, Société Anonyme au capital de 11.518.866,20 euros dont le siège social est à ASNIERES (92665) – 2 rue Olympe de Gouges, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 732 073 887, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 9201 2016 000 005 894 «Transactions sur immeubles et fonds de commerce - Gestion Immobilière - Syndic» délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie Paris-Ile-de-France le 6 avril 2019 et de garanties financières accordées par la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS - 16 rue Hoche, Tour Kupka B – TSA 39999, 92919 La Défense Cedex, Courtier d'assurance immatriculé à l'ORIAS n°11 060 430.

- 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

Les dispositions du Code général de la propriété des personnes publiques et plus particulièrement l'article L 2122-1-1 et suivants créée 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.

En effet, l'OCCUPANT utilisera le bien à usage de cheminement piétons et VTT en bordure de voie SNCF, et en assurera l'entretien.

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 HILAIRE LA PLAINE et est repris au cadastre de la commune de SAINT HILAIRE LA PLAINE sous les numéros suivants n°136 / 613 / 600 et 700 de la Section A et n°264 et n°265 de la Section B. Il est figuré sous teinte rouge au plan annexé (**ANNEXE n°2**).

Le BIEN se situe en HORS SITE, et occupe deux linéaires différents :

- Ligne 702 000 PK 391+500 à 391+940
- Ligne 702 000 PK 392+900 à 393+700





2.2 Description du BIEN

Le BIEN immobilier occupe un linéaire d'environ 1 040 m au total d'une largeur d'environ 4 mètres, séparé en deux parties distinctes.

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 1^{er} 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 :

- Cheminement public piétons et VTT
- Entretien de la végétalisation et du balisage mis en place

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 est informé qu'il devra utiliser le bien dans les conditions suivantes :

- Mise en place de panneaux d'information indiquant la proximité de la voie ferrée
- Mise en place d'un balisage VTT (piquets bois avec plaquettes PVC)
- Mise en place d'un fléchages directionnels en cas de besoin
- Mise en place d'une clôture simple avec piquets bois, fil acier lisse et panonceaux régulièrement disposés « attention danger » sur les zones les plus à risques

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 ETAT DES RISQUES

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

L'état « Risques et Environnement » 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**).

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 :

- ANNEXE n°5

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

- ANNEXE n°5

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

- ANNEXE n°5

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 **CINQ (5) ANS**. Elle prend effet à compter du 1^{er} avril 2022 pour se terminer le 31 mars 2027.

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

Toutefois, les parties peuvent convenir, par avenant, d'une prorogation de la présente convention, sans que la durée totale n'excède 8 ans.

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

1) Montant de la redevance

Par dérogation à l'article 6 des Conditions Générales, l'OCCUPANT ne sera pas tenu au paiement d'une redevance.

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.

La formule d'indexation est définie de la façon suivante :

- l'indexation intervient à la date anniversaire de la convention,
- l'indice utilisé pour chaque indexation (**I**) est le dernier connu à la date de l'indexation,
- l'indice de base retenu (**Io**) est celui du 3^{ème} trimestre 2021 soit 117,61

La formule d'indexation est obtenue par le rapport suivant : I / Io qui s'applique à la redevance.

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

Sans Objet

3 - Frais de dossier et de gestion

Sans Objet

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)

Les accès et itinéraires autorisés pour accéder au BIEN mis à disposition figurent au plan annexé (ANNEXE n°2).



ARTICLE 14 TRAVAUX

(Article 14 des Conditions Générales)

La présente convention ne donne pas droit à l'OCCUPANT de réaliser des travaux sur l'emplacement mis à disposition, à l'exception des travaux d'entretien et de réparation visés à l'article 15 et des travaux d'aménagements.

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

- Mise en place de panneaux d'information indiquant la proximité de la voie ferrée
- Mise en place d'un balisage VTT (piquets bois avec plaquettes PVC)
- Mise en place d'un fléchages directionnels en cas de besoin
- Mise en place d'une clôture simple avec piquets bois, fil acier lisse et panonceaux régulièrement disposés « attention danger » sur les zones les plus à risques

L'OCCUPANT s'oblige à réaliser ces aménagements dans un délai de TROIS (3) MOIS 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)

L'OCCUPANT prend à sa charge financière et matérielle 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.

ARTICLE 16 ASSURANCES

(Article 20 des Conditions Générales)

Au titre des Assurances :

1. Responsabilité Civile « RC » (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 de « responsabilité civile », aux responsabilités encourues du fait des risques d'incendie, d'explosion et de dégâts des eaux prenant naissance sur le BIEN mis à sa disposition et/ou dans ses propres biens.

2. 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 indiquée en tête des présentes conditions particulières,
- **Nexity Property Management** fait élection de domicile en son siège social, sis ASNIERES (92665) – 2 rue Olympe de Gouges
- **La Communauté de Communes Creuse Sud-Ouest** fait élection de domicile Route de la Souterraine MASBARAUD-MERIGNAT à SAINT DIZIER-MASBARAUD (23400)

Fait à , le

En deux exemplaires, dont un pour chacun des signataires.

Pour l'OCCUPANT,

Pour Nexity Property Management

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** Arrêté n°23-20190416-193 en date du 16/04/2019 (L'Etat « Risques et Environnement »)
- ANNEXE 5** GEORISQUES