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

NON CONSTITUTIVE DE DROITS RÉELS

PROJET

CONDITIONS PARTICULIERES

(Edition du 5 octobre 2016)
Mise à jour le 23 avril 2020

Dossier n°

Département de l'EURE
Commune de BERNAY (27300)

Ligne n°366000
De Mantes-la-Jolie à Cherbourg

PK : 159+350

Gare de BERNAY
Parcelle cadastrale : N°111 Section AH

Occupant : La ville de Bernay

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 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,

La Société nationale SNCF elle-même 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 Marie-France BAUDE en sa qualité de Pilote Régional Hauts de France Normandie, domiciliée professionnellement au 238 Boulevard Georges Clémenceau 59700 MARCQ EN BAROEUL,

Ci-après dénommée « **GESTIONNAIRE** »

Et,

La Ville de Bernay dont les bureaux sont sis Place Gustave Héon à BERNAY (27500) représentée par son Maire, Mme WAGNER, agissant en vertu d'une délibération en date

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 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 €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 :

Les dispositions du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et plus particulièrement l'Article L 2122-1-1 et suivants crée 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.

Une convention d'occupation de ce bien est arrivée à échéance le 30 septembre 2024 (230914) après 8 ans d'occupation par l'OCCUPANT la ville de BERNAY dont l'usage est destiné à un parking gratuit. La commune de Bernay, représentée par son Maire, Mme WAGNER nous a confirmé son souhait de renouvellement.
Le présent contrat a pour objet de renouveler le titre d'occupation à compter du 1er octobre 2024.

PROJET

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 3 rue Maurice Lemoing et est repris au cadastre de la commune de BERNAY sous le n°111 de la section AH. Il est figuré sous teinte jaune au plan annexé.

(ANNEXE n°2 – Plan du BIEN)

Références SNCF :
HORS SITE
Ligne 366 000 de Mantes-la-Jolie à Cherbourg,
PK 159+350.

2. Description du BIEN

Le BIEN immobilier mis à disposition constitue un terrain nu d'une contenance estimée à 515 m².

Etant précisé que les ouvrages, constructions, équipements et installations présents sur le BIEN ne sont pas mis à disposition de l'OCCUPANT.

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.

Conformément à l'Article 1 des Conditions Générales, l'OCCUPANT est propriétaire des ouvrages, constructions, équipements ou installations de caractère immobilier suivants qu'il a été autorisé à réaliser en application d'une convention d'occupation antérieure :
- Containers pour plastiques, cartons, verres et poubelles.

3. État des lieux

Le BIEN est considéré en bon état, exempt de tous dépôts et/ou stockage et libre de toute construction. Aucun état des lieux n'est établi dans le cadre de la présente convention.

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.

PROJET

(ANNEXE n°1 - Conditions Générales)

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

ARTICLE 4 UTILISATION DU BIEN

(Article 4 des Conditions Générales)

1. Activité autorisée

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

- Parking gratuit pour véhicules légers.

Dans l'hypothèse où ce parking deviendrait payant, l'OCCUPANT s'oblige à en informer SNCF Réseau, ou son GESTIONNAIRE, afin de réviser les modalités de cette autorisation d'occupation.

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 :

- Afin de permettre l'accès à la visite des maçonneries du mur de tête du tunnel, l'OCCUPANT s'engage à laisser le libre-accès à l'emprise en suspendant la possibilité de stationner pendant la durée nécessaire, sur la travée d'emplacements jouxtant le mur sur le demande écrite de SNCF Réseau.
- L'OCCUPANT n'est pas autorisé à implanter des arbustes supplémentaires sur l'emprise.
- La convention mise en place en 1973 l'interdisait rigoureusement.
- L'OCCUPANT s'engage à ne pas nuire à la sécurité de l'ouvrage d'art.

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 règlementation 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.

PROJET

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°3 - 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.

3. **Informations rendues publiques sur l'Etat Environnemental du BIEN**

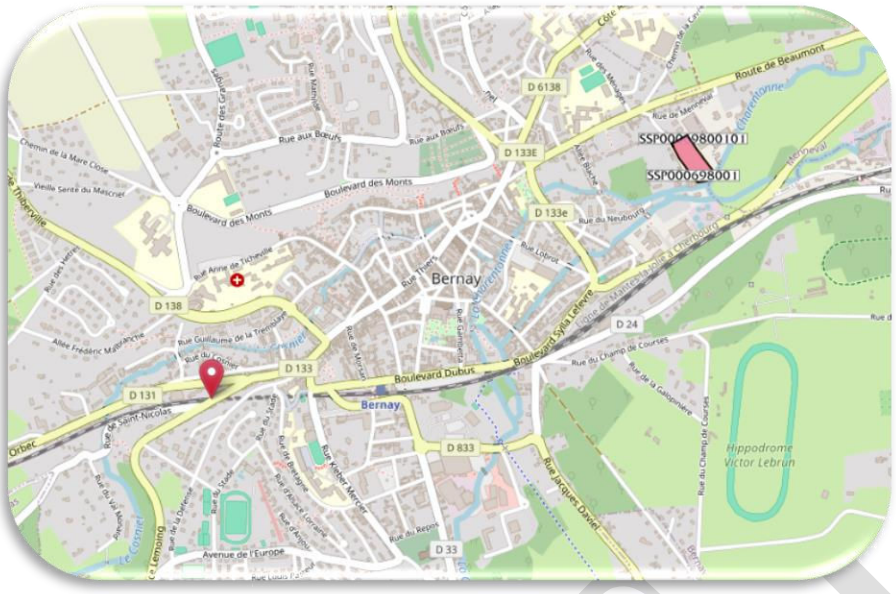
En outre, pour une parfaite information de l'OCCUPANT, SNCF Réseau l'informe que :

La consultation des informations publiques sur les risques, sites et sols pollués donne les informations suivantes :
Ex-BASOL :
1 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=28&departement=27&commune=27056

N° identifiant SSP	N° identifiant BASOL ou SIS	Nom usuel
SSP000698001		Usine à gaz de Bernay

PROJET



CASIAS :
62 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=28&dpt=27&com=27056

La consultation des documents d'urbanisme (documents graphiques…) donne les informations suivantes :
https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/map/#tile=1&lon=0.589061&lat=49.086837&zoom=18&mlon=0.589061&mlat=49.086837

Le BIEN, objet des présentes, est repris au PLU de la commune de BERNAY dont la dernière procédure a été approuvée le 09/04/2024.

Le zonage de la parcelle AH n°111 est classé en zone UBb, Individuel – Spontané.

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

- Néant

PROJET

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 10 ans. Elle prend effet à compter du 1er octobre 2024 pour se terminer le 30 septembre 2034.

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

ARTICLE 8 REDEVANCE

(Article 6 des Conditions Générales)

1. Montant de la redevance

L'OCCUPANT paie à SNCF Réseau une redevance dont le montant annuel, hors taxes, TVA en sus, est fixé à :

- Cinq cent quinze (515) Euros pour la période du 1er octobre 2024 au 30 septembre 2025,
- Mille trente (1030) Euros pour la période du 1er octobre 2025 au 30 septembre 2026,
- Mille deux cent quatre-vingt-sept (1287) Euros pour la période du 1er octobre 2026 au 30 septembre 2034.

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.

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 21270056100013

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)

Sans objet.

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.

PROJET

ARTICLE 11 CHARGES A REMBOURSER

(Article 9 des Conditions Générales)

1. Prestations et fournitures

Sans objet.

2. Impôts et taxes

NOTA :
L'évaluation du coût des impôts et taxes est estimée sur la base d'un forfait annuel global. Le montant annuel du forfait est donné, sur demande, par le service de la Division des Applications Fiscales.

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 …… 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 fixé à cinq cents (500) 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)

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)**. L'accès se fait par la rue Maurice Lemoing.

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.

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

PROJET

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.

Préalablement à tous travaux, l'OCCUPANT devra s'assurer de l'absence de câbles ferroviaires, particulièrement dans le cadre de terrassement liés aux aménagements à réaliser. L'OCCUPANT sera tenu responsable en cas de dommage. Compte-tenu de la proximité des installations d'alimentation électrique des voies ferrées, préalablement à tout commencement de travaux, l'OCCUPANT s'engage à réaliser avant tout travaux et en sus des obligations administratives usuelles (dépôt d'une déclaration préalable de travaux) à déposer préalablement une Déclaration d'Intention de Commencement des Travaux (DICT) auprès de l'autorité administrative compétente et à se conformer strictement aux prescriptions éventuelles qui pourraient en résulter.

Selon le cas, une Notice Particulière de Sécurité Ferroviaire (NSPF) pourra être demandée par SNCF RESEAU. Cette dernière portera cette note à la connaissance des entreprises mandatées pour les travaux et la fera respecter. Cette NSPF reprendra toutes les mesures à mettre en place lors des travaux pour assurer la pérennité du domaine ferroviaire et des circulations du trafic. Tous les frais occasionnés à SNCF RESEAU pour la mise en place des mesures de sécurité ferroviaire seront à la charge de l'OCCUPANT

L'OCCUPANT entretiendra raisonnablement le BIEN.

L'OCCUPANT s'engage à respecter la servitude d'utilité publique T1, relative aux chemins de fer.

(ANNEXE n°4 – Servitude de type T1)

<u>Préalablement à tous travaux, l'OCCUPANT est tenu de se rapprocher de la SNCF :</u>

INFRAPOLE SNCF

Nicolas Manero
Responsable Domaines
SNCF RÉSEAU
ZONE DE PRODUCTION NORD-EST NORMANDIE
INFRAPOLE NORMANDIE
19 rue de l'Avalasse – Bât A – Pôle OTP
BP696 – 76008 ROUEN CEDEX 1
TEL : 06 27 17 14 68
<u>nicolas.manero@reseau.sncf.fr</u>

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, 449 Avenue Willy Brandt, 59777 EURALILLE,

- **ESSET** fait élection de domicile en son siège social, sis à COURBEVOIE (92400), 17 Place des Reflets,

- **La ville de Bernay** fait élection de domicile Place Gustave Héon à BERNAY **:**

Fait à …….. , le ……..……..

En deux exemplaires, dont un pour chacun des signataires.

Pour l'OCCUPANT, **Pour ESSET**

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 L'Etat « Risques et Pollutions »
ANNEXE 4 Servitude de Type T1
ANNEXE 5 Directives de sécurité ferroviaire - MOA