



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

NON CONSTITUTIVE DE DROITS RÉELS

CONDITIONS PARTICULIERES

(Edition du 5 octobre 2016)



Dossier	Ligne n° 584000
Département 33	Lot 003894Y-002
Commune Du Bouscat	PK 630+835
Occupant : VILLE DU BOUSCAT	Parcelle cadastrale Section AH, UT 003894Y, Lot 003894Y-002, Ligne 584000, PK 0+937 à 2+105

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

NON CONSTITUTIVE DE DROITS REELS

« Usage et gestion de la phase 1 de la Ligne Verte, de la Place Ravezie à la Rue Rigal au Bouscat »

Entre les soussignés,

SNCF Réseau ci-après dénommé « SNCF Réseau », établissement public national à caractère industriel et commercial, créé par la loi n°97-135 du 13 février 1997 inscrit au Registre du commerce et des sociétés de Bobigny sous le numéro 412 280 737, dont le siège est situé au 15-17 rue Jean-Philippe Rameau, Saint-Denis La Plaine (93418) représenté par SNCF, en application de la convention de gestion et de valorisation immobilière en date du 30 juillet 2015,

SNCF ci-après dénommé « SNCF Immobilier », établissement public national à caractère industriel et commercial, créé par la loi n° n°2014-872 du 4 août 2014 portant réforme ferroviaire inscrit au Registre du commerce et des sociétés de Bobigny sous le numéro 808 332 670, dont le siège est situé à La Plaine Saint Denis (93200), 2 place aux Etoiles, est représentée par Monsieur Lionel BOUTIN en sa qualité de Directeur Adjoint de la Direction Immobilière Territoriale Sud-Ouest de SNCF Immobilier, dont les bureaux sont sis 142 Rue des Terres de Borde, CS 51925, à Bordeaux (33081), dûment habilité.

Et,

La ville du Bouscat.....

dont le siège est représentée par Monsieur agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par la délibération en date du..... ..ci-après dénommée « L'occupant », ayant tout pouvoir à l'effet des présentes

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.

La Société **NEXITY SAGGEL PROPERTY MANAGEMENT**, ci-après dénommé le GESTIONNAIRE, Société Anonyme au capital de 11 518 866,20 Euros, représentée par Laëtitia DE BRECHARD, en sa qualité de Directrice d'Agence, dont les bureaux sont sis 54 Cours du Médoc 33000 Bordeaux, agissant au nom et pour le compte de SNCF Réseau, étant précisé que Nexity Saggel Property Management agit dans le cadre d'un marché de gestion du patrimoine foncier et immobilier et cessions de biens qui le lie à SNCF Immobilier, cette dernière agissant elle-même dans le cadre d'une convention de gestion et de valorisation immobilière conclue avec SNCF Réseau.

PREAMBULE :

Les dispositions du Code général de la propriété des personnes publiques créées par l'Ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017, et plus particulièrement les articles L 2122-1-1 et suivants, ne sont pas applicables à la présente convention d'occupation. L'activité exercée sur le BIEN « **usage et gestion d'un couloir de biodiversité traversé par une piste piétons cyclistes, avec une placette (avec mobilier et panneau pédagogique), deux escaliers pour accéder au talus et une rampe côté rue Rigalet** » reprise ci-après à l'article 4 « UTILISATION DU BIEN » n'est pas une activité économique.

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 entre la Place Ravezie à Bordeaux et le passage à niveau Rue Rigal au Bouscat et est repris au cadastre de la commune de Bordeaux sous le n°796 de la Section AH, UT 003894Y,

Lot 003894Y-002, Ligne 584000, PK 0+937 à 2+105. Il est figuré sous teinte rouge au plan annexé (**ANNEXE n°2**).

2.2 Description du BIEN

Le BIEN immobilier occupe une superficie de 5365 m², comportant :

- 5365 m² de terrain nu (003894Y-002)

Sur le BIEN mis à disposition, l'OCCUPANT a réalisé sur le terrain nu les travaux suivants :

- Un couloir de biodiversité par la mise en place de matériaux terreux recouvrant ballast et traverses, en dehors de la zone circulée, et sur les parties à plat
- Une voie de circulation piétonne et cycliste entre les rails, par mise en place de revêtement calcaire.
- Une placette avec des bancs, une ombrière, un panneau explicatif
- Deux escaliers et une rampe d'accès
- Des clôtures latérales pour compléter celles en place

2.3 État des lieux

2.3 État des lieux

Un état des lieux contradictoire, établi le 2018 est annexé aux présentes Conditions Particulières (**ANNEXE n°3**).

L'OCCUPANT accepte d'entrer dans les lieux en l'état. L'OCCUPANT prend à sa charge l'éventuelle mise en conformité environnementale nécessaire à la réalisation des travaux décrits à l'article 2.2 de la présente. L'OCCUPANT transmettra au GESTIONNAIRE lors de l'état des lieux de sortie un diagnostic environnemental du BIEN.

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 de SNCF Réseau non constitutive de droits réels** » (**Edition du 05/10/2016**) 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 :

- Usage récréatif de plein air, de promenade et de circulation piétonne et cycliste
- Gestion, maintenance du bien, entretien (tonte, arrosage, plantations, entretien du mobilier, des sols, des emmarchements, clôtures et autres dispositifs notamment d'éclairage...)

Toute modification des travaux d'aménagement réalisés par l'OCCUPANT sur 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

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 des risques (L. 125-5 I du code de l'environnement)

L'état des risques naturels, miniers et technologiques 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 (**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 publiques sur l'état environnemental du BIEN

La consultation des bases BASOL et BASIAS donne les informations suivantes :

- ANNEXE 5

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

- ANNEXE 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 1 an. Elle prend effet à compter **du 1^{er} Juin 2018 pour se terminer le 31 Mai 2019**

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 5 ans.

ARTICLE 8 REDEVANCE

(Article 6 des Conditions Générales)

1) Montant de la redevance

Il a été convenu que l'occupation serait consentie à titre gratuit.

2) Modalités de paiement

Sans objet

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.

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 250 Euros TVA en sus ;
L'OCCUPANT paie le forfait par virement, 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.

3 - Frais de dossier et de gestion

L'OCCUPANT paie à SNCF Réseau un montant forfaitaire fixé à **HUIT CENT EUROS HORS TAXE (800€HT)**, 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)

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 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 place Ravezie ou le passage à niveau Rue Rigal.

ARTICLE 14 TRAVAUX

(Article 14 des Conditions Générales)

L'OCCUPANT est autorisé, sur le BIEN, à y exercer les activités suivantes :

- Usage récréatif de plein air, de promenade et de circulation piétonne et cycliste

- Gestion, maintenance du bien, entretien (tonte, arrosage, plantations, entretien du mobilier, des sols, des emmarchements, clôtures et autres dispositifs notamment d'éclairage...)

À tout moment, le GESTIONNAIRE peut vérifier la nature et la consistance des aménagements réalisés. **ANNEXE 6**

ARTICLE 15 ENTRETIEN & RÉPARATIONS

(Article 16 des Conditions Générales)

Sans objet

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, sis 17 rue Jean-Philippe Rameau, Saint-Denis La Plaine 93200,
- **SNCF Immobilier** fait élection de domicile à l'adresse des bureaux de la Direction Immobilière Territoriale mentionnée en tête des présentes,
- **Nexity Property Management** fait élection de domicile en son siège social, sis 10-12 rue Marc Bloch à Clichy (92110),
- **Bordeaux-Métropole Services financiers** – Factures TSA 60014 33688 MERIGNAC CEDEX

Fait à , le

En trois exemplaires, dont un pour chacun des signataires.

Pour l'OCCUPANT
Le Bouscat, son Maire

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 de situation du BIEN
- ANNEXE 3** Etat des lieux
- ANNEXE 4** Etat des risques naturels, miniers et technologiques
- ANNEXE 5** BASOL-BASIAS
- ANNEXE 6** Plan des aménagements