



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

I. NON CONSTITUTIVE DE DROITS RÉELS

II. CONDITIONS PARTICULIERES

(Edition du 5 octobre 2016)

Dossier n°

Département des Bouches-
du-Rhône
Commune d'Aix-en-Provence

Ligne n° 905 000
De Lyon Perrache
À Marseille Saint-Charles
PK 408 325
Gare d'Aix-en-Provence
Centre

Occupant
Métropole Aix-Marseille-
Provence

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

Entre les soussignés,

SNCF Mobilités, ci-après dénommé « SNCF Mobilités », établissement public industriel et commercial, immatriculé au Registre du Commerce de Bobigny sous le n° 552 049 447, dont le siège est situé à La Plaine Saint Denis, 9 rue Jean-Philippe Rameau, Saint-Denis (93200), 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 le Directeur de la Direction Immobilière Territoriale SUD de SNCF Immobilier, domicilié, 4 rue Léon Gozlan 13003 MARSEILLE, dûment habilité.

Et,

La METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE, Etablissement Public de Coopération Intercommunale, personne morale de droit public située dans le département des Bouches-du-Rhône, dont le siège est à MARSEILLE (13007) 58 boulevard Charles Livon, identifiée au SIREN sous le numéro 200 054 807, représentée par la Présidente de la METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE, Madame Martine VASSAL, en vertu d'une délibération du Conseil de la Métropole en date du 20/09/2018 à MARSEILLE , jointe aux présentes.

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

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

- Le terme « **SNCF Mobilités** » utilisé dans les présentes Conditions Générales et particulières est la nouvelle dénomination de la Société Nationale des Chemins de Fer Français par l'effet de la loi n° 2014-872 du 4 août 2014 portant réforme ferroviaire et désigne la personne 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 Mobilités 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 « **BIEN** » désigne le bien objet de la présente convention d'occupation tel qu'il est décrit à l'article « Désignation » des Conditions Particulières.
- Le terme « **GESTIONNAIRE** » désigne le mandataire de SNCF Mobilités, 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 **YXIME**, ci-après dénommé le GESTIONNAIRE, SA au capital de 6 173 920 euros, inscrite au RCS de Nanterre sous le n°394 369 193, représentée par Sonia BLANCHARD en sa qualité de Directrice du Pôle Valorisation dont les bureaux sont sis Immeuble Périssud - 18 Rue des Cosmonautes 31400 Toulouse, agissant au nom et pour le compte de SNCF Mobilités, étant précisé que Yxime 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 Mobilités.

PREAMBULE

Les dispositions du Code général de la propriété des personnes publiques et plus particulièrement l'article 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.

En effet, la Métropole Aix-Marseille-Provence, n'exerce pas d'activité économique dans le cadre de cette occupation même de façon indirecte. La politique de transport étant plus une charge pour la collectivité qu'une source de rémunération.

La Communauté du Pays d'Aix (CPA), occupe, depuis le 1er janvier 2014, dans le cadre d'un partenariat intermodal CPA, Région PACA, SNCF, sous convention d'occupation n°164130 une partie du bâtiment 005684A-11 appartenant à SNCF MOBILITES à usage de local destiné au stationnement de vélos ; cette convention arrive à échéance le 31 décembre 2018.

Au 1^{er} janvier 2016, la « Métropole Aix-Marseille-Provence » s'est substituée à La Communauté du Pays d'Aix.

Dans le cadre du développement du pôle multimodal et de l'amélioration du service aux usagers, la Métropole Aix-Marseille-Provence souhaite poursuivre cette occupation.

Pour ce faire, la présente convention est établie à la demande expresse de la Métropole, elle est consentie pour une durée de 10 ans.

Les parties, après accord pourront convenir par avenant d'une prorogation de la présente convention, sans que la durée totale n'excède 20 ans.

En outre, au regard des travaux à réaliser sur le secteur par SNCF et des investissements réalisés par la Métropole sur le Bien, une franchise de redevance sera exceptionnellement consentie à l'occupant pour la première année, dont les modalités sont précisées ci-après.

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 dépendant du domaine public de SNCF Mobilités pour lui avoir été remis en dotation par l'Etat au 1^{er} janvier 1983 en vertu de la Loi d'Orientation des Transports Intérieurs du 30 décembre 1982, publiée au Journal Officiel du 31 décembre 1982 et désigné à l'article « Désignation » (ci-après dénommé « le BIEN »). Le BIEN constitue une dépendance du domaine public de SNCF Mobilités.

Le cas échéant, un gestionnaire désigné par SNCF Immobilier pourra intervenir en qualité de mandataire de SNCF Mobilités dans la gestion de la présente convention.

ARTICLE 2 DÉSIGNATION

(Article 12 des Conditions Générales)

2.1 Situation du BIEN

Le BIEN est situé en Gare Centre d'Aix-en-Provence et est repris au cadastre de la commune d'Aix-en-Provence (13100) sous le n° 161 de la Section CE, rue Gustave Desplaces, Il est figuré sous teinte rouge au plan annexé (ANNEXE n°2).

2.2 Description du BIEN

Le BIEN est répertorié à l'inventaire du patrimoine ferroviaire sous les références :

- SNCF :
 - UT n° 5684A
 - Lot n° 009
 - Bâtiment n° 011
- Code Technique
 - Site n° 4654
 - Halle n° 50173

Le BIEN immobilier à une surface développée bâtie d'env. 399m².

Dans le cadre de la présente convention, seule une surface d'env. 186m² (correspondant aux points 1-2-3-4 matérialisés au plan annexé) (ANNEXE n°2bis) est mise à disposition de l'OCCUPANT, à usage de stationnement de vélos.

Les ouvrages, constructions, équipements et installations présents sur le BIEN, autres que la partie de halle objet de la présente convention, ne sont pas mis à disposition de l'OCCUPANT.

2.3 État des lieux

Un état des lieux contradictoire, établi le [REDACTED], 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 de SNCF Mobilités non constitutive de droits réels** » (Edition du 5 octobre 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 :

Relais vélo en gare d'Aix-en-Provence Centre. Mise à disposition réservée aux abonnés porteurs d'une carte billettique métropolitaine ou compatible autorisée par la Métropole.

Tout changement de l'activité exercée par l'OCCUPANT dans le BIEN occupé devra préalablement faire l'objet de l'accord exprès de SNCF Mobilités ou SNCF Immobilier.

2. Manipulation de matières dangereuses et polluantes

L'occupant s'engage à ne pas stocker ou manipuler de matières dangereuses sur le Bien occupé.

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.

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.

L'OCCUPANT déclare que son activité n'entre pas 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.

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 Mobilités, 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.

L'OCCUPANT déclare avoir pris connaissance de cet état de fait et vouloir faire son affaire personnelle de cette situation.

3. Informations publiques sur l'état environnemental du BIEN

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

1 - Identification du site

Commune principale : AIX-EN-PROVENCE (13001)

Raison(s) sociale(s) de l'entreprise :

Raison sociale	Date connue (*)
La sté provençale de chromage	

Siège(s) social(aux) de l'entreprise :

Siège social	Date connue
rue de la pudrière, Aix	

Etat de connaissance : Inventorié

Etat d'occupation du site : **Activité terminée**

Visite du site : Oui, site non retrouvé

Date de la visite : (*) 23/08/2012

Date de première activité : (*) 27/03/1961

Activités : Traitement et revêtement des métaux (traitement de surface, sablage et métallisation, traitement électrolytique, application de vernis et peintures)

1 - Identification du site

Commune principale : AIX-EN-PROVENCE (13001)

Raison(s) sociale(s) de l'entreprise :

Raison sociale	Date connue (*)
ETS RICOUX ET CIE	

Etat de connaissance : Inventorié

Etat d'occupation du site : Activité terminée

Visite du site : Oui, site localisé

Date de la visite : (*) 18/03/2002

Date de première activité : (*) 01/01/1933

Activités : Fabrication de coutellerie

1 - Identification du site

Commune principale : AIX-EN-PROVENCE (13001)

Raison(s) sociale(s) de l'entreprise :

Raison sociale	Date connue (*)
André Gas	

Etat de connaissance : Inventorié

Etat d'occupation du site : Ne sait pas

Date de première activité : (*) 01/01/1926

Activités : Fabrication de charpentes et d'autres menuiseries

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.

4. Immeubles bâtis

Pour les immeubles bâtis, il reconnaît avoir pris connaissance des rapports amiante, saturnisme et/ou termites de l'immeuble et du diagnostic de performance énergétique, lorsque ces documents sont exigés par la réglementation.

La fiche récapitulative du dossier technique amiante (DTA) est annexée aux Conditions Particulières (**ANNEXE n°5**).

L'OCCUPANT déclare avoir pris connaissance de ces informations 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 10 ans. Elle prend effet à compter du 01/01/2019, pour se terminer le 31/12/2028.

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 20 ans.

ARTICLE 8 REDEVANCE

(Article 6 des Conditions Générales)

1) Montant de la redevance

L'OCCUPANT paie à SNCF Mobilités une redevance dont le montant annuel, hors taxes, est fixé à 18 000 Euros (Dix-huit mille euros), TVA en sus.

Au regard des travaux à venir sur le secteur et des investissements réalisés par la Métropole, une franchise de redevance est exceptionnellement consentie à l'occupant pour la première année.

Ainsi, l'OCCUPANT paie à SNCF Mobilités une redevance dont le montant annuel, hors taxes, est fixé à :

- 12 000 Euros (Douze-mille euros) pour la période du 01/01/2019 au 31/12/2019.
- 18 000 Euros (Dix-huit mille euros) pour la période du 01/01/2020 au 31/12/2028.

Par ailleurs, si les Parties, après accord décident de convenir par avenant d'une prorogation de la présente convention (sans que la durée totale n'excède 20 ans), le montant annuel de la redevance sera réexaminé.

2) Modalités de paiement

L'OCCUPANT paie la redevance par mandat administratif principal de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunal

L'OCCUPANT s'oblige à payer cette redevance par trimestre 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.

Ces modalités de règlement sont révisables avant chaque échéance contractuelle.

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 (ILAT) 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 4^{-ème} trimestre 2017 soit 110,88.

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

L'occupant fera son affaire personnelle des frais liés à l'ouverture des compteurs. Les dépenses de raccordement aux réseaux publics, la location des compteurs et la consommation d'eau, d'électricité, de téléphone, de chauffage, etc. seront acquittées directement par l'OCCUPANT auprès des administrations ou services concernés.

2 - Impôts et taxes

L'OCCUPANT rembourse à SNCF Mobilités sur la base d'un forfait annuel global le montant des impôts et taxes que SNCF Mobilités est amené à acquitter du fait du bien occupé.

Le montant annuel du forfait est fixé à 922 Euros (neuf-cent vingt-deux euros) hors taxes, TVA en sus ; il est payable aux conditions et selon la périodicité fixée pour le paiement de la redevance.

3 - Frais de dossier et de gestion

L'OCCUPANT paie à SNCF Mobilités un montant forfaitaire fixé à mille Euros (1000 €) 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 YXIME, Gestionnaire pour le compte de SNCF Immobilier représentant SNCF MOBILITES.

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 au Bien se font directement par la voie publique, avenue Maurice Blondel. L'accès direct au quai depuis le bâtiment est strictement interdit.

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.

Enseigne

L'OCCUPANT est autorisé à installer à ses frais une enseigne indiquant son activité, sa raison ou sa dénomination sociale.

Toute autre inscription doit faire l'objet d'une autorisation écrite de la SNCF qui se réserve le droit de subordonner son accord au paiement d'une redevance.

L'Occupant devra obtenir pour toutes enseignes quelles que soient leurs formes et leur emplacement, l'autorisation préalable et écrite de la SNCF afin de vérifier que l'enseigne projetée est compatible avec l'esthétique des abords du domaine public ferroviaire.

L'OCCUPANT ne peut modifier cette enseigne qu'avec l'autorisation préalable et écrite de la SNCF, celle-ci conservant toute liberté d'accepter ou refuser le changement d'enseigne sollicité par l'OCCUPANT. En cas de refus, l'OCCUPANT ne peut en aucun cas réclamer d'indemnité.

L'OCCUPANT est, en outre, tenu de faire les déclarations fiscales nécessaires et de payer les droits et taxes auxquels cette enseigne peut donner lieu.

Il fera son affaire personnelle de toute autorisation administrative nécessaire pour l'installation de l'enseigne.

ARTICLE 15 ENTRETIEN & RÉPARATIONS

(Article 16 des Conditions Générales)

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 seront effectués sous maîtrise d'ouvrage de SNCF Mobilités ou SNCF Immobilier. Le coût de ces travaux sera refacturé à l'OCCUPANT au prorata de la surface occupée.

Le cas échéant, la facturation de la quote-part mise à la charge de l'OCCUPANT lui sera adressée par SNCF Immobilier.

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 de « responsabilité civile », 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 le BIEN étant entendu que cette police doit être assortie d'une clause prévoyant :

- i. que la garantie est acquise en valeur à neuf (le montant des capitaux garantis figurant au contrat devra faire référence de manière expresse à la valeur de reconstruction à neuf des locaux occupés),
- ii. avec dérogation totale et absolue de la règle proportionnelle des capitaux assurés,

- iii. et indexation du montant des garanties en fonction des variations de l'indice du coût de la construction publié par la Fédération Nationale du Bâtiment (FNB) ou de l'indice des « Risques Industriels » (RI), publié par l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances ou ceux qui leur seraient substitués.

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 SORT D'UNE CONVENTION ANTÉRIEURE

La présente convention prend la suite, à compter du 01/01/2019, de la convention n° 164130.

ARTICLE 18 DOMICILIATION

Pour l'exécution des présentes,

- **SNCF Mobilités** fait élection de domicile en son siège, sis 9 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,
- **La METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE** fait élection de domicile à MARSEILLE (13007) 58 boulevard Charles Livon.

Fait à, le

En deux exemplaires, dont un pour chacun des signataires.

Pour l'OCCUPANT

Pour SNCF Mobilités

**Pour la Présidente et par délégation
Monsieur Roland BLUM**

LISTE DES ANNEXES

- ANNEXE 1** Conditions Générales d'occupation d'immeubles bâtis ou non bâtis dépendant du domaine public de SNCF Mobilités non constitutive de droits réels
- ANNEXE 2** Plan de situation du BIEN et plan de la halle
- ANNEXE 3** Etat des lieux
- ANNEXE 4** Arrêté n°..... en date du (Etat des risques naturels et technologiques)
- ANNEXE 5** Diagnostic technique amiante (DTA)