



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

I. NON CONSTITUTIVE DE DROITS RÉELS

II. CONDITIONS PARTICULIERES

(Edition du 5 octobre 2016)
Mise à jour au 17 septembre 2018



Dossier n°

Département des Bouches-du-Rhône
Commune de Salon-de-Provence

Ligne n° 935 000
D'Avignon
A Miramas
Pk 55 900 à 56 100 environ

Gare de Salon

Occupant Métropole Aix-Marseille-Provence

**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**

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 Madame Gaelle GRASSET en sa qualité de Chef du Pôle Valorisation de la Direction Immobilière Territoriale Grand Sud de SNCF Immobilier, dont les bureaux sont sis 4 rue Léon Gozlan – CS 70014 à Marseille Cedex 03 (13331), 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 le Président de la METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE, Madame Martine VASSAL, en vertu d'une délibération du Conseil de la Métropole approuvée en date du 13 décembre 2018 et reçue au contrôle de légalité en date du 28 décembre 2018, jointe aux présentes.

Désignée dans ce qui suit par le terme « **l'OCCUPANT** ».

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 **YXIME**, ci-après dénommé le **GESTIONNAIRE**, Société par Actions Simplifiée (SAS) au capital de 6 173 920 euros, dont le siège est à Courbevoie-cedex 92415 - Tour Ciel - 20 Ter, rue de Bezons, inscrite au RCS de Nanterre sous le n°394 369 193, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 9201 2016 000 010 157 « Transactions sur immeuble et fonds de commerce-Gestion immobilière » délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industries de Paris-Ile-de-France le 21 juillet 2016, et de garanties accordées par la Compagnie Européenne de Garanties et de Cautions, représentée par Thierry DORISON en sa qualité de Président, agissant au nom et pour le compte de SNCF Réseau, 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 Réseau.

- 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.

PREAMBULE

La commune de Salon-de-Provence puis la Communauté d'agglomération « AgglopoLe Provence », fusionnée au sein de la Métropole Aix-Marseille-Provence depuis le 1er janvier 2016 ont été successivement autorisées à occuper deux fonciers en gare de Salon-de-Provence à usage d'aire de stationnement gratuite, gare routière et aménagement d'espaces publics.

La dernière convention conclue (Y61497) arrivera à échéance contractuelle le 21 septembre 2019.

Dans le cadre de sa compétence de développement des pôles multimodaux et de l'amélioration du service aux usagers, la Métropole d'Aix-Marseille-Provence s'est substituée à l'AgglopoLe Provence et a demandé à SNCF RESEAU le renouvellement de cette occupation.

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

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 à Salon-de-Provence (13300), avenue Emile Zola / Place Pierre Semard et est repris au cadastre de la commune de Salon-de-Provence sous les n° 291 et 289p de la Section AY.

Il est figuré sous teinte verte au plan annexé (**ANNEXE n°2**).

Le terrain est répertorié à l'inventaire du patrimoine SNCF sous les références :

- SNCF :
 - UT n° 005771J
 - Lot n° 013 – 014 – 27 – 37
- Code Technique
 - Site n° 4610
 - Terrains n° 28832 – 28833 – 28842 – 121330

Ligne 925 000 d'Avignon à Miramas - Pk 55 900 à 56 100 environ

2.2 Description du BIEN

Le BIEN immobilier occupe une superficie d'environ **6.137 m²**, comportant :

- 2.744 m² environ de terrain nu correspondant à la gare routière (n° 28832) et (n° 28833)
- 3.393 m² de terrain nu (parcelle AY291) aménagé en aire de contournement et espaces verts (n° 28842), parking gratuit, espaces publics et espaces verts (n° 121330)

Sur le BIEN mis à disposition, l'OCCUPANT a été autorisé à réaliser tous les équipements, installations et aménagements nécessaires au parking public gratuit à la gare routière et aux espaces verts/espaces publics.

Conformément à l'article 1 des Conditions Générales, l'OCCUPANT est propriétaire de ces les équipements, installations et aménagements, en application des conventions d'occupation antérieures.

- Sur les propriétés 28832 et 28833, équipements (EDF, Telecom, AEP, EU, Pluvial, Eclairage public), quais bus, des voies et des cheminements piétons, espaces verts, mur de séparation avec le quai de la gare, équipements divers (abris bus, mobilier, signalisation, vidéo surveillance...), à l'usage de gare routière.
- Sur les propriétés 28842 et 121330, équipements (EDF, Telecom, AEP, EU, Pluvial, Eclairage public), voies d'accès au parking P+R, cheminements piétons et vélos,

espaces verts, signalisation, vidéo surveillance à usage d'aménagements d'espaces publics

2.3 État des lieux

Un état des lieux contradictoire, réalisé en présence d'une représentante de la Métropole, établi le 26 février 2019, 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 Réseau non constitutive de droits réels** » (**Edition du 5 octobre 2016 mise à jour au 17 septembre 2018**) 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 :

- Maintien et entretien d'un parking public gratuit, d'une gare routière, d'aires de retournement, d'espaces verts/espaces publics.

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 de son GESTIONNAIRE.

2. Manipulation de matières dangereuses et polluantes

L'OCCUPANT déclare que son activité n'induit pas la manipulation de matières dangereuses et polluantes.

SNCF Réseau précise l'interdiction de manipulation de matières dangereuses et polluantes sur le Bien mis à disposition.

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 « 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**).

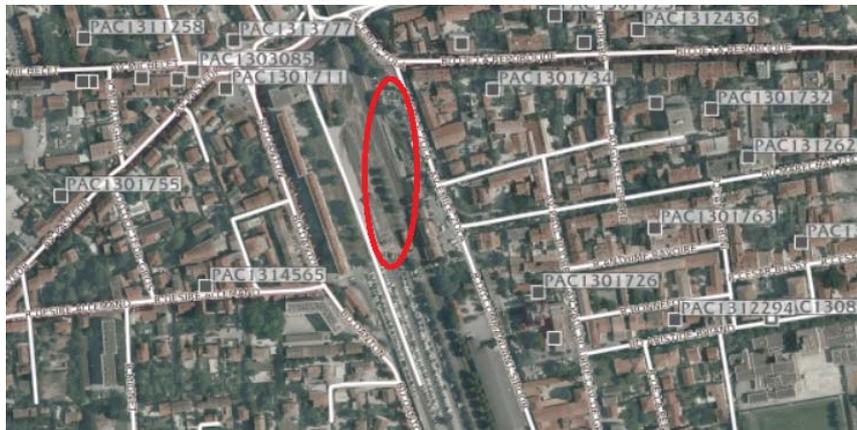
L'OCCUPANT déclare avoir pris connaissance de ces documents et vouloir faire son affaire personnelle de cette situation.

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 bases BASOL et BASIAS donne les informations suivantes :



- Néant

L'OCCUPANT paie à SNCF Réseau une redevance dont le montant annuel, hors taxes, est fixé à seize-mille-cent-quatre-vingt-deux euros et cinquante centimes (16.182,5€).

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 seront révisables avant chaque échéance annuelle.

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 1^{er} trimestre 2019 soit xxx,xx.

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 fait 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. sont acquittées directement par l'OCCUPANT auprès des administrations ou services concernés.

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 mille-cinq-cent-vingt et un euros (1.521€) 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 mille euros (1.000€) hors taxe, 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 le boulevard Danton pour le parking et par l'avenue Emile Zola pour la gare routière.

L'utilisation et l'entretien des accès font l'objet des dispositions particulières suivantes :

- L'OCCUPANT doit maintenir un accès pour les différents services d'urgence, techniques aux emprises SNCF
- L'OCCUPANT doit assurer l'entretien de cet accès.

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 de ceux d'entretien et de réparation du parking public gratuit, de la gare routière, des aires de contournement, espaces verts et espaces publics.

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.

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 SORT D'UNE CONVENTION ANTÉRIEURE

La présente convention prend la suite, à compter du 22/09/2019, de la convention n° Y61497.

ARTICLE 18 SORT DES OUVRAGES RÉALISÉS PAR L'OCCUPANT

Par dérogation à l'article 26 des Conditions Générales, les ouvrages, constructions, équipements et installations réalisés par l'OCCUPANT et, mentionnés ci-dessous, seront maintenus à l'issue du titre :

- Sur les propriétés 28832 et 28833, équipements (EDF, Telecom, AEP, EU, Pluvial, Eclairage public), quais bus, des voies et des cheminements piétons, espaces verts, mur de séparation avec le quai de la gare, équipements divers (abris bus, mobilier, signalisation, vidéo surveillance...), à l'usage de gare routière.
- Sur les propriétés 28842 et 121330, équipements (EDF, Telecom, AEP, EU, Pluvial, Eclairage public), voies d'accès au parking P+R, cheminements piétons et vélos, espaces verts, signalisation, vidéo surveillance à usage d'aménagements d'espaces publics

ARTICLE 19 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,
- **YXIME** fait élection de domicile en son siège social, sis à Courbevoie-cedex 92415 - Tour Ciel - 20 Ter, rue de Bezons,
- **La METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE**, fait élection de domicile en son siège, sis à MARSEILLE (13007) 58 boulevard Charles Livon,

Fait à , le

En deux exemplaires, dont un pour chacun des signataires.

Pour l'OCCUPANT

Pour SNCF Réseau

**Chef du Pôle
Valorisation**

Gaëlle GRASSET

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° 13103-03 en date du 5 septembre 2018. (L'Etat « Risques et Pollutions »)