



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

NON CONSTITUTIVE DE DROITS RÉELS

CONDITIONS PARTICULIERES

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

Dossier	Ligne n° 640000
Département GIRONDE 33	PK 003+272
Commune BEGLES	UT 004002P
Occupants : BORDEAUX METROPOLE	Parcelle AV, N° 2

**CONVENTION D'OCCUPATION
D'UN IMMEUBLE BÂTI OU NON BÂTI
DÉPENDANT DU DOMAINE PUBLIC
DE SNCF MOBILITES EN VUE D'UNE
EXPLOITATION ECONOMIQUE**

E 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

La Société **NEXITY PROPERTY MANAGEMENT**, ci-après dénommé le GESTIONNAIRE, Société Anonyme au capital de 11 518 866,20 Euros, dont le siège social est situé 10-12 rue Marc Bloch à CLICHY (92110), immatriculée au RCS de Nanterre sous le n° 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 le 6 avril 2016 par la Chambre de Commerce et d'Industries de Paris-Ile-de -France et de garanties financière accordées par la Compagnie Européenne de Garantie et Cautions, Courtier en assurances immatriculé à l'ORIAS N° 11 060 430,

représentée par **Dominique VERGNAUD** en sa qualité de Directrice d'Agence, dont les bureaux sont sis 54 Cours du Médoc, 33300 Bordeaux, agissant au nom et pour le compte de SNCF Mobilités, étant précisé que Nexity 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 Mobilités.

Et,

BORDEAUX METROPOLE, représentée par son Maire, **Monsieur Alain JUPPE**, agissant en vertu d'une délibération du conseil métropolitain en date du

désigné (e) dans ce qui suit par le terme « **l'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 « **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.

- 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

Conformément aux dispositions du Code général de la propriété des personnes publiques et plus particulièrement à l'article L 2122-1-3 créé par l'Ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017, la délivrance de la présente convention d'occupation est exemptée de procédure de sélection préalable et de mesures de publicité préalable prévue à l'article L 2122-1-1 du Code général de la propriété des personnes publiques car :

- les caractéristiques particulières de la dépendance, notamment géographiques, physiques, techniques ou fonctionnelles, ses conditions particulières d'occupation ou d'utilisation, ou les spécificités de son affectation le justifient au regard de l'activité économique projetée. Le terrain, objet de la présente convention, jouxte la gare du tram C de Bègles, exploité par la société KEOLIS, et est utile, de par sa proximité géographique, au stationnement des véhicules des usagers du tram.

- la délivrance du titre s'insère dans une opération qui a donné lieu à une procédure présentant les mêmes caractéristiques car BORDEAUX METROPOLE a attribué une convention de délégation de service public à la société KEOLIS dont l'objet est :

De confier au Délégué l'exclusivité de l'exploitation du service public de transport de voyageurs sur le périmètre de transport urbain du Délégué.

Le Délégué assure l'exploitation du réseau TBM constitué:

- de lignes de tramway,
- de lignes d'autobus,
- de services de transport à la demande des personnes à mobilité réduite,
- de parcs-relais et pôles d'échange,
- d'un service de station/location de vélos en libre-service (VCub),
- d'un service de navettes fluviales (BatCub).

Les prestations attendues du Délégué sont notamment les suivantes:

- la gestion du personnel,
- la responsabilité des opérations de transport,
- la relation contractuelle et commerciale avec les usagers,
- la gestion des parcs-relais et des pôles d'échange,
- la gestion des services de station/location de vélos en libre-service,
- l'application du plan de maintenance du tramway, de l'infrastructure et des équipements,
- le conseil technique en maîtrise d'ouvrage et éventuellement toute action de formation pour aider à la maîtrise du service,
- la perception des recettes pour le compte du Délégué et leur reversement dans les conditions prévues par le contrat,
- la garde des biens du service et la maîtrise d'ouvrage des travaux et investissements définis au présent contrat.

Le Délégué contracte à cet égard une obligation de résultat.

Sont exclus du périmètre du contrat:

- Les services de transports scolaires faisant l'objet d'un marché distinct;
- La navette, par autocar, de la desserte de l'aéroport gérée par la société Aéroport de Bordeaux Mérignac SA ;
- Les lignes de transports départementales et régionales sur le périmètre contractuel;
- Des services qui pourraient être mis en place par des autorités organisatrices de second rang (communes) pour des dessertes internes à ces autorités organisatrices.

La société KEOLIS sera le sous-occupant de la présente convention d'occupation.

Du fait de ces éléments, à savoir la proximité immédiate de la Gare de Tram de Bègles et l'existence d'une délégation de service public entre BORDEAUX METROPOLE et la société KEOLIS, BORDEAUX METROPOLE et la société KEOLIS, en qualité de sous-occupant, ont un intérêt à occuper le terrain, qui justifie que la présente occupation soit exemptée de procédure de sélection préalable.

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.

ARTICLE 2 DÉSIGNATION

(Article 12 des Conditions Générales)

2.1 Situation du BIEN

Le BIEN est situé à la gare d'*HOURCADE TRIAGE* et est repris au cadastre de la commune de Bègles sous le n° 2 de la Section AV. Il est figuré sous teinte rouge au plan ci-dessous. Il est situé au PK 003+272 de la ligne 640000 dans l'UT n°004002P, lot n° 222.

2.2 Description du BIEN

Le BIEN immobilier occupe une superficie d'environ 6000 m², comportant :

- 6000 m² environ de terrain nu



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 de SNCF Mobilités non constitutive de droits réels** » (Edition du 05 octobre 2016, mis à jour le 17/09/18) 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.

En cas de contradiction entre les conditions générales et les présentes conditions particulières, ces dernières priment.

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 :

- **Base vie pour stockage de matériel**

- **Parc de stationnement pour véhicules automobiles de particuliers empruntant notamment le tram C**

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, SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE.

ARTICLE 5 SOUS-OCCUPATION

(Article 3 des Conditions Générales)

Par dérogation aux dispositions de l'article 3 des Conditions Générales, l'OCCUPANT peut consentir une autorisation de sous-occupation de tout ou partie du bien occupé au délégataire, exploitant du réseau TBM, la société KEOLIS , après accord préalable et exprès de SNCF Mobilités, de SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE. Cet accord est donné après examen par le GESTIONNAIRE de l'objet, du projet, des conditions financières de la sous-occupation (redevance due par le sous-occupant à l'OCCUPANT) et des garanties financières et techniques présentées par le sous-occupant. Le cas échéant et au vu des conditions financières de la sous-occupation, l'accord pourra être conditionné à une révision de la redevance d'occupation principale.

L'OCCUPANT ne peut accorder plus de droits qu'il n'en détient au titre de la présente convention.

L'activité autorisée doit être conforme à celle définie aux présentes Conditions Particulières.

L'OCCUPANT s'engage à informer expressément, dans le contrat de sous-occupation, le sous-occupant sur les points suivants :

- le sous-occupant ne peut lui-même consentir de sous-occupation,
- le sous-occupant ne dispose d'aucun droit réel sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier qu'il réalise,
- le contrat de sous-occupation porte autorisation d'occupation d'une dépendance du domaine public et est, par suite, précaire et révocable,
- le sous-occupant ne peut prétendre au bénéfice d'un bail commercial, d'habitation, professionnel ou mixte ou d'un bail locatif de droit commun,
- l'ensemble des stipulations de l'article 2 des Conditions Générales d'occupation et l'ensemble des stipulations techniques définies aux articles 13 à 17 des Conditions Générales d'occupation doivent être respectées par le sous-occupant, les Conditions Générales devant être annexées au contrat de sous-occupation,
- le sous-occupant doit obligatoirement souscrire les mêmes polices d'assurance et être soumis aux mêmes obligations que celles mentionnées au titre IV « Responsabilité et Assurances » de la présente convention (Conditions Générales et Conditions Particulières),
- le contrat de sous-occupation prend fin au plus tard à la date d'expiration ou à la date de résiliation de la présente convention, sans que le sous-occupant puisse prétendre à une quelconque indemnité de la part de SNCF Mobilités ou de SNCF Immobilier, quel que soit le motif de la résiliation.

L'OCCUPANT assume vis-à-vis de SNCF Mobilités et de SNCF Immobilier la pleine et entière responsabilité des conséquences de la sous-occupation et de l'activité du sous-occupant ainsi que le coût des éventuelles indemnités qu'il aurait contractuellement consenti au sous-occupant et garantit SNCF Mobilités et SNCF Immobilier des conséquences de tout recours des tiers à raison de la sous-occupation qu'il a consentie. Toutefois, en cas de violation par un sous-occupant d'une quelconque obligation mise à la charge de l'OCCUPANT par les présentes, SNCF Mobilités ou SNCF Immobilier aura le choix de mettre en jeu la responsabilité de l'OCCUPANT ou celle du sous-occupant, ou les deux.

A l'expiration ou en cas de résiliation de la présente convention, l'OCCUPANT s'engage à faire son affaire, à ses frais, de la libération et de la remise en état du BIEN par le sous-occupant.

Les contrats de sous-occupation signés et définitifs doivent être communiqués au GESTIONNAIRE dans le mois suivant leur conclusion.

ARTICLE 6 ETAT DES RISQUES

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 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 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 rendues publiques sur l'état environnemental du bien

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

- **VOIR ANNEXE N°3**

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 2 ans. Elle prend effet à compter du 01 Janvier 2019, pour se terminer le 31 décembre 2020.

Des travaux de réalisation d'un bassin de rétention sont en cours de validation auprès de SNCF. Ces travaux devraient intervenir à l'horizon 2021. Toutefois, et conformément à l'article 23 des conditions générales d'occupation, si pour les besoins de réalisation de ces travaux SNCF se voyait dans l'obligation de récupérer, avant cette date prévisionnelle, le foncier objet des présentes, l'occupant devrait restituer les lieux dans un délai de 6 mois à compter de l'envoi d'un courrier recommandé envoyé par SNCF ou le GESTIONNAIRE.

A l'issu de la présente convention, il est convenu que la durée pourra être prolongée d'année en année, sans que cette dernière ne puisse excéder 5 ans.

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 Mobilités une redevance dont le montant annuel, hors taxes, est fixé à **TRENTE-SEPT MILLE CENT SOIXANTE-ET-UN Euros (37 161 €)**.

2) Modalités de paiement

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.

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 2^{ème} trimestre 2018 112.01

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

Le montant des impôts est inclus dans la redevance.

3 - Frais de dossier et de gestion

L'OCCUPANT paie à SNCF Mobilités un montant forfaitaire fixé à NEUF CENTS VINGT Euros hors taxe (920€ 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 de l'article 2.

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

- Les cours et chemins d'accès sont entretenus par l'OCCUPANT, à ses frais exclusifs et sous sa responsabilité.

ARTICLE 14 TRAVAUX

(Article 14 des Conditions Générales)

Il est rappelé que la convention précédente, l'OCCUPANT a été autorisé à réaliser les aménagements suivants :

- Réalisation de structure de chaussée
- Dépose et repose de l'éclairage existant
- Réalisation d'un abri pour vélos
- Réalisation d'un local pour gardien inférieur à 20m²
- Pose de barrières en entrée et sortie du parc relais pour contrôle d'accès
- Pose d'un portail à l'entrée du terrain mis à la disposition de tous les occupants
- Modification des accès aux propriétés situées en fond de parcelle
- Reprise si besoin des clôtures sur le périmètre du domaine occupé

Clôtures

L'OCCUPANT doit clôturer le bien occupé à ses frais exclusifs et sous le contrôle de la SNCF, et/ou maintenir les clôtures existantes, et notamment de telle sorte qu'il ne puisse exister d'accès direct sur les terrains affectés à l'exploitation ferroviaire. Le maintien en bon état d'entretien de ces clôtures sera à la charge exclusive de l'OCCUPANT.

ARTICLE 15 ENTRETIEN & RÉPARATIONS

(Article 16 des Conditions Générales)

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 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,
- **Nexity Saggel Property Management** fait élection de domicile en son siège social, sis 10-12 Rue Marc Bloch à Clichy,
- **BORDEAUX METROPOLE** fait élection de domicile en son siège, Esplanade Charles de Gaulle, 33076 Bordeaux Cedex.

Fait à , le

En trois 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 Mobilités non constitutive de droits réels
- ANNEXE 2** Etat des lieux
- ANNEXE 3** BASOL/ BASIAS
- ANNEXE 4** ERP