

**OCCUPATION
D'IMMEUBLES BATIS OU NON BATIS
DÉPENDANT DU DOMAINE
PUBLIC DE RESEAU FERRE DE FRANCE**

CONSTITUTIVE DE DROITS RÉELS

CONDITIONS GÉNÉRALES

La présente convention d'occupation constitutive de droits réels applicable à l'occupation d'immeubles bâti ou non bâti dépendant du domaine public de Réseau ferré de France (RFF) est composée par les présentes « **Conditions Générales** » et par les « **Conditions Particulières** » qui précisent les présentes Conditions Générales et qui peuvent comporter des clauses dérogatoires à celles-ci.

- Le terme « **RFF** » utilisé dans les présentes Conditions Générales désigne Réseau Ferré de France.
- 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 RFF.
- Le terme « **SNCF/GID** » désigne la SNCF agissant en sa qualité de Gestionnaire d'Infrastructure Délégué de RFF en application de l'article 1^{er} de la loi du 13 février 1997.
- Le terme « **SNCF** » désigne la SNCF agissant au titre des autres missions qu'elle exécute au nom et/ou pour le compte de RFF.

SOMMAIRE

I - CARACTERES GÉNÉRAUX DE L'OCCUPATION	4
ARTICLE 1 CADRE JURIDIQUE DE LA CONVENTION	4
ARTICLE 2 DROITS ET OBLIGATIONS DE L'OCCUPANT	4
ARTICLE 3 OBSERVATION DES LOIS ET REGLEMENTS	7
ARTICLE 4 CARACTERE DE L'AUTORISATION D'OCCUPATION	7
ARTICLE 5 UTILISATION DU BIEN OCCUPE	8
ARTICLE 6 DURÉE	9
II - DISPOSITIONS FINANCIERES	10
ARTICLE 7 REDEVANCE D'OCCUPATION	10
ARTICLE 8 INDEXATION DE LA REDEVANCE D'OCCUPATION	10
ARTICLE 9 GARANTIE FINANCIERE	10
ARTICLE 10 CHARGES	10
ARTICLE 11 TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE	11
ARTICLE 12 INTERETS POUR RETARD DE PAIEMENT	11
III - AMENAGEMENT ET ENTRETIEN DU BIEN OCCUPE	12
ARTICLE 13 DÉSIGNATION DU BIEN OCCUPE	12
ARTICLE 14 ACCES ET SECURITE	12
ARTICLE 15 TRAVAUX ET CONSTRUCTIONS	12
ARTICLE 16 OBLIGATIONS DÉCLARATIVES	15
ARTICLE 17 ENTRETIEN, RÉPARATIONS, PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT	15
ARTICLE 18 TROUBLES DE JOUISSANCE	17
IV - RESPONSABILITÉ ET ASSURANCES	18
ARTICLE 19 RESPONSABILITÉ	18
ARTICLE 20 ASSURANCES	18
ARTICLE 21 OBLIGATIONS DE L'OCCUPANT EN CAS DE SINISTRE	20
V - RÉSILIATION OU EXPIRATION	22
ARTICLE 22 RÉSILIATION UNILATERALE A L'INITIATIVE DE L'OCCUPANT	22
ARTICLE 23 RÉSILIATION UNILATERALE A L'INITIATIVE DE RFF	22
ARTICLE 24 RÉSILIATION UNILATERALE PAR RFF POUR INEXECUTION PAR L'OCCUPANT	23
DES CLAUSES ET CONDITIONS DE SON TITRE D'OCCUPATION	23
ARTICLE 25 RÉSILIATION EN CAS DE SINISTRE	24
VI - CESSATION DE LA CONVENTION	25
ARTICLE 26 SORT DES OUVRAGES REALISES PAR L'OCCUPANT	25
ARTICLE 27 LIBÉRATION DES LIEUX	26
ARTICLE 28 DROIT DE VISITE	27
ARTICLE 29 EXPULSION	27
VII - JURIDICTION, TIMBRE ET ENREGISTREMENT	28
ARTICLE 30 JURIDICTION	28
ARTICLE 31 TIMBRE ET ENREGISTREMENT	28

I - CARACTERES GÉNÉRAUX DE L'OCCUPATION

ARTICLE 1 CADRE JURIDIQUE DE LA CONVENTION

La loi n°97-135 du 13 février 1997 a créé RESEAU FERRE DE FRANCE et a opéré au bénéfice de cet établissement public, à la date du 1er janvier 1997, le transfert en pleine propriété des biens constitutifs de l'infrastructure et des immeubles non affectés à l'exploitation des services de transport, définis à l'article 5 de ladite loi, qui jusqu'alors appartenaient à l'Etat et étaient gérés par la SNCF. Cette autorisation est constitutive de droits réels au sens des articles L. 2122-6 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques.

Les conventions portant autorisation d'occupation du domaine public de RESEAU FERRE DE FRANCE sont consenties en application de l'article 47 alinéa 2 du décret n° 97-444 du 5 mai 1997 relatif aux missions et aux statuts de cet établissement public.

ARTICLE 2 DROITS ET OBLIGATIONS DE L'OCCUPANT

2.1 – Etendue des droits de l'occupant

La présente autorisation est précaire et révocable et ne relève d'aucune législation de droit commun. En particulier, les dispositions légales et réglementaires relatives aux baux commerciaux, d'habitation ou ruraux ne sont pas applicables.

Par application des articles L.2122-6 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques, l'OCCUPANT bénéficie, à compter de l'entrée en vigueur de la convention particulière et pendant la durée de l'autorisation, de droits réels, sur les ouvrages, constructions, et installations de caractère immobilier qu'il a été autorisé à réaliser pour l'exercice de son activité sur le bien mis à disposition, dans les conditions prévues par l'article « travaux » des conditions particulières.

Ces droits confèrent à l'OCCUPANT, dans les conditions prévues à l'article L.2122-6 du Code général de la propriété des personnes publiques, les prérogatives et obligations du propriétaire.

Les droits réels dont disposera l'OCCUPANT sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier édifiés et financés par lui seront limités à ceux expressément autorisés par les Conditions Particulières.

Ces dernières définissent notamment le programme des ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier que l'OCCUPANT est autorisé à réaliser et le montant financier prévisionnel des travaux correspondants.

Lesdits ouvrages, constructions et installations seront dénommés ci-après « Ouvrages ». Le terme « Bien » désigne de façon générique l'immeuble bâti ou non bâti dépendant du domaine public de RFF dont l'occupation est autorisée.

2.2 - Recours au crédit-bail par l'OCCUPANT

Dans l'hypothèse où l'OCCUPANT entendrait recourir au crédit-bail, les conditions de mise en œuvre de cette opération de financement devront être définies dans un avenant

spécifique. En tout état de cause, l'OCCUPANT pourra recourir au crédit-bail, dans les conditions prévues par la loi, pour financer la réalisation d'ouvrages, constructions et installations, à l'exclusion de ceux affectés à un service public et faisant l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service ou affectés à l'usage direct du public ainsi que des travaux exécutés pour une personne publique dans un but d'intérêt général.

2.3 - Constitution d'hypothèque

Le droit réel conféré par le titre, les ouvrages, constructions et installations visés à l'article « Travaux » des conditions particulières ne peuvent être hypothéqués que pour garantir les emprunts contractés par l'OCCUPANT en vue de financer la réalisation, la modification ou l'extension des ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier situés sur la dépendance domaniale occupée. Cette hypothèque se fera aux frais exclusifs de l'OCCUPANT.

L'OCCUPANT devra obtenir l'accord préalable de RFF préalablement à toute constitution d'hypothèque. La demande sera adressée à RFF par lettre recommandée avec avis de réception et devra être accompagnée du projet de contrat constituant l'hypothèque. L'absence de réponse expresse de RFF à l'issue d'un délai de 2 mois à compter de la réception de la demande vaut accord.

Les créanciers chirographaires autres que ceux dont la créance est née de l'exécution des travaux mentionnés à l'alinéa précédent ne peuvent pratiquer des mesures conservatoires ou des mesures d'exécution forcée sur les droits et biens mentionnés au présent article. Les hypothèques sur lesdits droits et biens s'éteignent au plus tard à l'expiration de la présente convention, quels qu'en soient les circonstances et le motif.

La mise en œuvre de la procédure de saisie par les créanciers hypothécaires est soumise aux lois et règlements en vigueur et notamment aux dispositions de l'article L2122-9 du Code général de la propriété des personnes publiques et de l'article R. 57-7 du Code du domaine de l'Etat.

2.4 - Transmission des droits réels et des ouvrages, constructions et installations édifiées par l'OCCUPANT

Conformément à l'article L. 2122-7 du Code général de la propriété des personnes publiques, le droit réel conféré par la présente convention, les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier ne peuvent être cédés, ou transmis dans le cadre de mutations entre vifs ou de fusion, absorption ou scission de sociétés pour la durée de validité de la présente convention restant à courir, y compris dans le cas de réalisation de la sûreté portant sur lesdits droits et biens et dans les cas mentionnés aux premier et deuxième alinéas de l'article L. 2122-8 du même Code, qu'à une personne agréée par RFF, en vue d'une utilisation compatible avec l'affectation du domaine public occupé.

Lors du décès d'une personne physique titulaire d'un titre d'occupation constitutif de droit réel, celui-ci peut être transmis, dans les conditions mentionnées à l'alinéa précédent, au conjoint survivant ou aux héritiers sous réserve que le bénéficiaire, désigné par accord entre eux, soit présenté à RFF dans un délai de six mois à compter du décès.

Le bénéficiaire de la transmission des droits réel (ci-après : « le cessionnaire ») devra préalablement être agréé par RFF, dans les conditions stipulées au présent article.

La demande d'agrément sera présentée, par le cessionnaire, par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception à RFF et devra comporter :

- a) Les nom, prénoms, profession, nationalité et domicile du demandeur ou, si la demande émane d'une personne morale, les précisions suivantes : nature, dénomination, siège social et objet de la personne morale, ainsi que les nom, prénoms, qualité, pouvoirs du signataire de la demande et, le cas échéant, du ou des représentants habilités auprès de l'administration.
- b) Les documents nécessaires à l'identification de l'immeuble concerné par la cession ou la transmission envisagée ainsi que du titulaire actuel sur cet immeuble du droit réel conféré par le titre d'occupation du domaine public.
- c) Des justifications de la capacité technique ou financière du demandeur à respecter, pour ce qui concerne l'immeuble en cause, les conditions auxquelles le titre d'occupation du domaine public a conféré un droit réel.
- d) Une copie du projet de contrat de cession ou de transmission totale ou partielle du droit réel et, le cas échéant, si la cession envisagée a pour but de permettre le financement d'investissements par crédit-bail, une copie du projet de crédit-bail.
- e) L'engagement de payer la redevance domaniale correspondant au droit réel cédé. En cas de cession partielle de ce droit, cet engagement doit porter sur la quote-part de redevance contractuellement mise à la charge du cessionnaire. De plus, l'avis de RFF doit être recueilli sur la répartition de cette redevance prévue par les parties et l'agrément peut être refusé en cas de disproportion manifeste entre cette répartition et l'importance relative de l'immeuble sur lequel porte le droit réel objet du contrat par rapport à celui ou ceux conservés par le cédant.
- f) Si le demandeur envisage de modifier l'utilisation de l'immeuble concerné par le projet de cession, sa demande doit en faire état et il devra joindre toutes justifications appropriées, notamment compte tenu de l'affectation générale du domaine public dont cet immeuble constitue une dépendance.

Le silence gardé pendant un délai de trois mois à compter de la date de l'avis de réception de la demande par RFF vaut agrément de la cession du droit réel aux conditions prévues.

Toutefois, seul un agrément exprès peut autoriser le cessionnaire à modifier l'utilisation de l'immeuble faisant l'objet de la convention.

Lorsque la convention d'occupation a été consentie à une personne physique, la transmission au conjoint survivant ou à l'héritier du droit réel sur le domaine public détenu par le titulaire de la convention est soumise à la procédure prévue à l'article R. 57-8 du Code du domaine de l'Etat.

En cas de transfert de tout ou partie de la présente convention ou des ouvrages édifiés par l'OCCUPANT sans agrément préalable du cessionnaire par RFF, la présente convention pourra être résiliée par RFF dans les conditions prévues à l'article 24 des présentes.

2.5 - Conditions de la demande d'attribution des droits réels

L'attribution de droits réels pour des biens autre que ceux visés aux Conditions Particulières fera l'objet d'un avenant particulier précisant principalement le programme des ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier que l'OCCUPANT envisage de réaliser, le montant financier prévisionnel des travaux correspondants et le montant de redevance lié à ces droits réels.

La présente convention et son (ses) avenant(s), attribuant et définissant les droits réels, permettront de procéder aux formalités hypothécaires nécessaires.

ARTICLE 3 OBSERVATION DES LOIS ET REGLEMENTS

L'OCCUPANT est tenu de se conformer aux lois et règlements en vigueur, notamment ceux concernant la police et la sécurité des chemins de fer, la circulation et le stationnement des véhicules dans les emprises du domaine public de RFF, l'urbanisme et la construction, les installations classées pour la protection de l'environnement, la réglementation sur le bruit et le droit du travail.

L'OCCUPANT s'oblige à ses frais, risques et périls à remplir toutes formalités administratives ou de police et à obtenir toutes autorisations nécessaires à l'exercice de son activité. RFF et son Gestionnaire ne peuvent voir leur responsabilité mise en cause en cas de refus de ces autorisations ou en raison des conditions auxquelles elles sont subordonnées.

ARTICLE 4 CARACTERE DE L'AUTORISATION D'OCCUPATION

4.1 - Caractère personnel de l'autorisation

L'autorisation d'occupation est accordée personnellement à l'OCCUPANT ; elle ne peut être cédée ou transmise sous quelque forme que ce soit à un tiers, sous réserve de l'application de l'article 2 ci-dessus et de l'article 4.2 ci-dessous.

4.2 - Sous-occupation

L'OCCUPANT peut consentir une autorisation de sous-occupation de tout ou partie du bien occupé après accord préalable et exprès du Gestionnaire. Cet accord est donné après examen par le Gestionnaire de l'objet de la sous-occupation, du projet de contrat de sous-occupation, 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. 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 conditions particulières de la convention principale d'occupation.

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 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 techniques définies aux articles 14 à 17 des présentes Conditions générales d'occupation doivent être respectées par le sous-occupant, les présentes 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 « Responsabilités 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 RFF, quel que soit le motif de la résiliation.

L'OCCUPANT assume vis-à-vis de RFF et de son Gestionnaire 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 consenties au sous-occupant. L'OCCUPANT garantit RFF des conséquences de tout recours des tiers à raison de la sous-occupation qu'il a consentie.

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 des lieux par le sous-occupant.

Tout changement de sous-occupant nécessitera un agrément préalable de RFF dans les conditions précisées ci-dessus. De même, toute évolution des conditions de la sous-occupation (techniques, financières etc.) devront être préalablement agréées par RFF.

L'OCCUPANT assume vis à vis de RFF et de son Gestionnaire la pleine et entière responsabilité des conséquences de la sous-occupation et de l'activité des sous-occupants.

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

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 des lieux par les sous-occupants.

4.3 - Modification dans la structure de l'OCCUPANT

Si l'OCCUPANT est une société, tout projet de modification de nature à changer la forme ou l'objet de la société occupante, la personne de ses représentants, toute modification de la répartition du capital social entraînant une prise de contrôle direct ou indirect de l'OCCUPANT par un tiers, au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, doivent, au préalable, être obligatoirement notifiés au Gestionnaire par l'OCCUPANT. Dans cette circonstance le Gestionnaire ou RFF se réserve le droit de mettre fin à l'occupation, dans l'hypothèse où l'OCCUPANT, du fait de ces changements, ne présenterait plus les garanties techniques et financières au vu desquelles la convention et le droit réel lui ont été accordés. Dans cette hypothèse, la résiliation suit le régime applicable aux résiliations pour motif d'intérêt général tel que prévu à l'article 23 des présentes conditions générales.

En cas de manquement par l'occupant aux obligations prévues par le présent article, RFF se réserve le droit de procéder à la résiliation pour faute de l'OCCUPANT de la présente convention dans les conditions définies à l'article 24 ci-après.

ARTICLE 5 UTILISATION DU BIEN OCCUPE

L'OCCUPANT ne peut faire du bien occupé aucune autre utilisation que celle définie aux Conditions Particulières.

Il est interdit à l'OCCUPANT d'exercer toute activité liée aux télécommunications sur le domaine mis à sa disposition.

ARTICLE 6 DURÉE

La date d'effet de l'autorisation d'occupation ainsi que sa durée sont fixées par les Conditions Particulières.

A son terme, l'autorisation ne peut faire l'objet d'un renouvellement tacite. Les parties pourront se rapprocher avant l'expiration de la convention pour examiner les conditions d'un renouvellement éventuel ou d'une prorogation par voie d'avenant, sans que l'OCCUPANT ne puisse prétendre à un quelconque droit acquis à cet égard.

En cas de renouvellement de la convention, une nouvelle convention devra être établie selon les procédures applicables au moment du renouvellement.

II - DISPOSITIONS FINANCIERES

ARTICLE 7 REDEVANCE D'OCCUPATION

L'OCCUPANT verse d'avance une redevance d'occupation dont le montant, la périodicité et les modalités de paiement sont fixés aux Conditions Particulières. Elle est fonction des avantages de toute nature procurés à l'OCCUPANT et le cas échéant au sous occupant.

ARTICLE 8 INDEXATION DE LA REDEVANCE D'OCCUPATION

Le montant de la redevance d'occupation est indexé chaque année en fonction des variations de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE, ou de celui qui lui serait substitué par les pouvoirs publics. La formule d'indexation est définie par les Conditions Particulières.

ARTICLE 9 GARANTIE FINANCIERE

L'OCCUPANT doit fournir à RFF avant l'entrée dans les lieux, une garantie financière destinée à couvrir toutes sommes dues en application de la présente convention.

Les formes et modalités de cette garantie sont définies aux Conditions Particulières.

ARTICLE 10 CHARGES

10.1 - Prestations et fournitures

Les dépenses de raccordement aux réseaux publics, la location des compteurs, les consommations d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, de chauffage, etc..., sont acquittées directement par l'OCCUPANT, auprès des administrations ou services concernés.

Toutefois, lorsque les administrations ou services concernés ne peuvent assurer directement à l'OCCUPANT certaines prestations ou fournitures, celles-ci sont prises en charge par RFF, selon des conditions techniques et financières indiquées dans les Conditions Particulières.

Dans ce dernier cas, les dépenses prises en charge sont remboursées à la personne désignée par les Conditions Particulières :

- soit à leur coût réel, majoré des coûts de structure,
- soit sur la base d'un forfait annuel global, indexé dans les mêmes conditions que la redevance d'occupation et révisable à l'initiative du Gestionnaire, notamment en cas d'évolution des prestations et fournitures assurées ou en cas de modification de l'occupation ou de l'utilisation du bien.

10.2 - Impôts et taxes

L'OCCUPANT doit acquitter régulièrement pendant la durée de la présente convention, les impôts et taxes de toute nature auxquels il est assujéti du fait de son occupation, de telle sorte que RFF ne soit jamais inquiété ni mis en cause à ce sujet.

En outre, et comme prévu aux Conditions Particulières, l'OCCUPANT règle soit directement à l'administration fiscale pour les impôts qui lui seraient directement réclamés par l'administration fiscale soit dans les mêmes conditions que la redevance d'occupation et sur la base d'un forfait annuel global :

- le montant des impôts et taxes de toute nature, présents et à venir (taxe foncière, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe sur les bureaux en Ile-de-France...) que RFF est amené à acquitter pour le bien concerné,
- les impôts et taxes afférents aux ouvrages, constructions et installations réalisés par l'OCCUPANT.

Ce forfait est indexé chaque année dans les mêmes conditions que la redevance d'occupation ou révisé à l'initiative de RFF, notamment en cas de modification de l'assiette de la matière imposable à raison des travaux réalisés par l'OCCUPANT.

ARTICLE 11 TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE

Les sommes facturées à l'OCCUPANT au titre de la présente convention sont soumises à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA), au taux normal en vigueur à la date de facturation.

ARTICLE 12 INTERETS POUR RETARD DE PAIEMENT

Les sommes non payées à la date limite de paiement indiquée sur la facture sont de plein droit majorées d'intérêts de retard sans qu'il soit besoin de faire délivrer une sommation ou d'adresser une mise en demeure quelconque au débiteur et quelle que soit la cause du retard du paiement. Ces intérêts de retard sont calculés au taux mentionné dans les Conditions Particulières. La capitalisation des intérêts intervient de plein droit.

III - AMENAGEMENT ET ENTRETIEN DU BIEN OCCUPE

ARTICLE 13 DÉSIGNATION DU BIEN OCCUPE

Les Conditions Particulières et le plan qui y est annexé désignent le bien occupé.

L'OCCUPANT prend les lieux dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger de la part de RFF des travaux de quelque nature que ce soit.

Un état des lieux, dressé contradictoirement entre l'OCCUPANT et le Gestionnaire, est annexé aux Conditions Particulières. Il est établi préalablement à l'entrée de l'OCCUPANT dans les lieux.

ARTICLE 14 ACCES ET SECURITE

Les conditions d'utilisation et d'entretien des accès sont définies aux Conditions Particulières ; l'itinéraire autorisé figure au plan qui y est annexé.

L'OCCUPANT veille à ce que son personnel et tout tiers autorisé par lui ou intervenant à sa demande ou pour son compte se rendant sur le bien observent strictement le plan de prévention établi par la SNCF/GID, l'itinéraire imposé et respectent les consignes particulières de sécurité, ainsi que la réglementation en vigueur concernant la circulation et le stationnement dans les emprises du domaine ferroviaire.

La SNCF/GID, dûment avisée, peut convoquer l'occupant à une réunion sur site pour arrêter avec lui, dans un plan de prévention des risques, les mesures de sécurité à prendre, si elle estime qu'il y a un risque pour la sécurité des circulations ou d'interférence avec l'activité ferroviaire. A ce titre, les frais d'accompagnement et de protection sont facturés à l'OCCUPANT par la SNCF/GID. L'OCCUPANT en assure le règlement directement auprès de la SNCF/GID.

L'OCCUPANT s'engage à contrôler le respect, par ses prestataires, ses entreprises ou leurs sous-traitants et par ses sous-occupants autorisés, des mesures de sécurité lui seront imposées et communiquées par la SNCF/GID. Il en assume seul la responsabilité vis-à-vis de RFF et des tiers autorisés par lui ou intervenant à sa demande ou pour son compte.

ARTICLE 15 TRAVAUX ET CONSTRUCTIONS

15.1 - Généralités

Sous réserve des stipulations de la présente convention et des Conditions particulières, il est strictement interdit à l'OCCUPANT d'intervenir de quelque façon que ce soit sur les ouvrages, les réseaux, installations et équipements techniques pouvant se trouver sur les biens mis à disposition.

L'OCCUPANT est autorisé à réaliser des travaux, des constructions et des aménagements sur le bien occupé et à modifier les biens de RFF mis à sa disposition mentionnés aux conditions particulières, sous réserve des stipulations suivantes :

- 1) L'OCCUPANT s'engage à ne réaliser que les travaux, aménagements, constructions ou modifications nécessaires à l'exercice de son activité et expressément approuvés par RFF selon les conditions fixées par les Conditions particulières
- 2) Pour les travaux autres que l'entretien, l'OCCUPANT s'engage à fournir à RFF, avant tout commencement des travaux, un devis descriptif et estimatif des travaux ainsi qu'un plan détaillé des travaux et de leur impact sur les ouvrages, constructions et installations concernés. Le devis mentionne le délai d'exécution des travaux. Cet avant-projet détaillé devra être accompagné du visa d'un bureau d'études ou de contrôle attestant que les normes de construction sont respectées.

L'OCCUPANT s'engage, avant tout commencement de travaux, à recueillir l'autorisation expresse et écrite de RFF sur le projet envisagé. Cette demande, adressée par courrier recommandé avec avis de réception, au Gestionnaire, est composée des pièces mentionnées au présent article.

Le silence gardé par RFF ou son gestionnaire à l'issue d'un délai de deux mois à compter de la demande vaut refus.

Cependant, RFF peut, dans le délai mentionné à l'alinéa précédent et lorsque l'autorisation à délivrer par RFF nécessite l'instruction préalable de la SNCF-GID, informer l'OCCUPANT d'une prolongation du délai précité, sans que celui-ci ne puisse excéder six mois. Ce nouveau délai est notifié à l'OCCUPANT par courrier recommandé avec avis de réception. Le silence gardé par RFF ou son gestionnaire à l'issue du délai ainsi fixé vaut refus.

L'éventuel accord de RFF ne saurait en aucun cas engager la responsabilité de RFF pour quelque cause que ce soit, du fait de la réalisation et des conséquences des travaux autorisés. Il en est de même avant tout aménagement, travaux, ou modification sur un bien appartenant à RFF.

- 3) L'OCCUPANT s'engage à réaliser les travaux conformément aux prescriptions des textes en vigueur, selon les règles de l'art et les règles d'ingénierie appropriées et dans le respect des dispositions d'intervention (plages horaires, règles de sécurité, etc.) et des contraintes inhérentes au principe d'intégrité, de sécurité et de continuité liées à l'exploitation ferroviaire.
- 4) Les travaux envisagés par l'OCCUPANT qui peuvent avoir une incidence sur la sécurité des circulations ferroviaires sont réalisés par l'OCCUPANT et à ses frais selon le cahier des charges préalablement validé par la SNCF-GID et sous son contrôle. Les interventions de surveillance et de contrôle auxquelles la SNCF-GID estimerait utile de procéder ne sauraient restreindre de quelque manière que ce soit la responsabilité de l'OCCUPANT.
- 5) Les Conditions Particulières précisent les modalités selon lesquelles l'OCCUPANT exerce son activité et notamment les conditions dans lesquelles il peut effectuer éventuellement dans le cadre de l'activité autorisée des opérations de transbordements, transvasement ou dépôts de matières polluantes ou dangereuses.
- 6) Pendant la durée de la convention, les ouvrages, constructions et installations édifiés par l'OCCUPANT ne peuvent être modifiés ou supprimés sans l'accord exprès et écrit de RFF.
- 7) Dans un délai maximum de 3 mois à compter de la réception des travaux, l'OCCUPANT doit fournir à RFF une copie des factures correspondant aux ouvrages,

constructions et installations réalisés de manière à déterminer le montant définitif des travaux à caractère immobilier.

Dans un délai maximum d'un an à compter de la réception des travaux, l'OCCUPANT doit fournir à RFF :

- une copie du procès-verbal de réception des ouvrages, constructions et installations,
- une copie du procès-verbal de levée des réserves, le cas échéant,
- une copie des autres documents concernant les travaux effectués, notamment les plans de recollement, les dossiers d'intervention ultérieure sur les ouvrages (DIUO).

- 8) En cas de réalisation d'ouvrages, constructions ou installations, sans l'accord préalable et écrit de RFF, celui-ci peut demander leur démolition, enlèvement ou démontage immédiat ainsi que la remise en l'état initial du bien, aux frais, risques et périls de l'OCCUPANT.

15.2 – Respect des réglementations en vigueur (Urbanisme, aménagement, environnement,...)

L'accord donné par RFF ou son Gestionnaire de réaliser des travaux ou d'entamer une exploitation s'entend sous réserve du respect par l'occupant de la législation en vigueur, notamment en matière d'aménagement, d'urbanisme et d'environnement.

Sans préjudice de l'autorisation préalable requise dans certains cas en application de l'article 15.1 ci-dessus, lorsque les travaux envisagés nécessitent une déclaration préalable ou l'obtention d'une autorisation, au titre des règles d'urbanisme ou au titre du Code de l'environnement, l'OCCUPANT doit soumettre son dossier au Gestionnaire, pour information, préalablement à l'envoi aux services administratifs compétents. Avant tout commencement d'exécution des travaux ou toute mise en exploitation, l'OCCUPANT adresse au Gestionnaire une copie de l'autorisation ou du récépissé qui lui ont été délivrés.

Le Gestionnaire n'autorisera la réalisation des travaux ou la mise en exploitation qu'après examen des clauses figurant à ladite autorisation.

15.3 - Clôtures

L'OCCUPANT doit clôturer le bien mis à disposition ou maintenir les clôtures existantes de telle sorte qu'il ne puisse exister d'accès direct sur les terrains affectés à l'exploitation ferroviaire.

15.4 - Voirie publique

Si l'emprunt, par les véhicules de l'OCCUPANT, des voies routières publiques desservant le domaine public de RFF nécessite des travaux de voirie, l'OCCUPANT rembourse à RFF les dépenses qui seraient imposées à l'établissement public par les collectivités publiques.

15.5 - Canalisations

L'installation dans les emprises ferroviaires de canalisations souterraines ou aériennes en dehors du bien mis à disposition, est soumise aux conditions administratives, techniques et financières en usage sur le domaine public de RFF et fait l'objet d'une convention d'autorisation séparée.

15.6 - Enseigne

L'OCCUPANT est autorisé à installer une enseigne indiquant son activité ou sa raison sociale dans des conditions techniques reprises aux Conditions Particulières.

Toute autre forme de publicité sur le bien mis à disposition n'est pas autorisée.

ARTICLE 16 OBLIGATIONS DÉCLARATIVES

Pour permettre à RFF de remplir ses obligations déclaratives auprès de l'administration fiscale, l'OCCUPANT communique au Gestionnaire toutes les informations relatives :

- à la modification de la consistance des ouvrages, constructions ou installations,
- au changement d'affectation de bâtiment,

susceptibles d'avoir des répercussions directes ou indirectes sur l'assiette de la matière imposable.

Ces informations doivent être fournies au Gestionnaire dans un délai de 45 jours à compter de la survenance desdites modifications.

ARTICLE 17 ENTRETIEN, RÉPARATIONS, PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

17.1 – Conditions générales

L'OCCUPANT jouit du bien dans des conditions qui en garantissent la bonne conservation et la compatibilité avec l'affectation du domaine et, plus précisément, avec l'usage et l'exercice des activités mentionnées à l'article « utilisation du bien occupé » des conditions particulières ; il l'entretient à ses frais, risques et périls. Il en est de même pour les ouvrages, constructions et installations qu'il est autorisé à édifier, qu'il dispose ou non de droits réels sur ces ouvrages.

Cette obligation recouvre notamment l'entretien locatif et l'entretien des sols et des clôtures.

La prise en charge des travaux de clos et de couvert est définie dans les Conditions Particulières.

L'exécution de ces travaux, quelle qu'en soit leur durée, n'entraîne ni indemnité ni diminution de la redevance. Il en est de même à l'occasion de travaux de remise en état consécutifs à un sinistre partiel.

L'OCCUPANT s'engage à laisser pénétrer les agents de RFF, de son Gestionnaire ou de la SNCF/GID, ou de leurs prestataires dûment habilités, sur le bien occupé notamment pour s'assurer :

- du bon état d'entretien du bien
- des mesures prises pour la prévention des incendies et du bon état des appareils d'extinction installés par l'OCCUPANT et à ses frais, tant en application de la réglementation en vigueur qu'à la demande du Gestionnaire, de RFF ou de la SNCF/GID.

Ces contrôles ne peuvent, en aucun cas, impliquer la responsabilité de RFF, de son Gestionnaire, ou de la SNCF/GID en cas de dommages.

17.2 – Protection de l'environnement – pollution

L'OCCUPANT prend toutes mesures utiles pour que l'activité exercée ne génère pas de pollution affectant le bien objet de la présente convention et le cas échéant les milieux environnants et pour qu'elle permette de garantir, outre la compatibilité pérenne entre l'état du bien et l'usage auquel il est affecté, la protection de l'environnement, voire des intérêts

spécifiquement mentionnés à l'article L. 511-1 du code de l'environnement en cas d'exploitation d'installations classées.

L'OCCUPANT s'engage, par ailleurs, à se conformer à toutes mesures prescrites par la loi, les règlements et, de façon générale, à toute demande de quelque nature qu'elles soient (injonction, mise en demeure, arrêté d'autorisation, arrêté complémentaire, etc.) émanant des autorités compétentes tendant à assurer la préservation du bien et des milieux environnants, la protection de l'environnement, voire des intérêts spécifiquement mentionnés à l'article L. 511-1 du code de l'environnement en cas d'exploitation d'installations classées.

L'OCCUPANT prend, en outre, les mesures nécessaires pour remédier à toute pollution des sols et/ou des eaux résultant de son activité, qui affecterait le bien objet de la présente convention d'occupation et le cas échéant les milieux environnants.

Au regard des considérations qui précèdent, l'OCCUPANT accepte, sans que RFF ne puisse être inquiété ou recherché à cet égard, d'assumer la responsabilité d'une éventuelle pollution en lien avec son activité et en être seul tenu responsable.

L'OCCUPANT s'engage, par voie de conséquence, et sans préjudice de ses obligations de remise en état des lieux en fin de titre prévues à l'article 27 des présentes :

- (a) à réaliser les investigations nécessaires en cas de pollution accidentelle pendant l'occupation
- (b) et à y remédier dans les délais requis.

(a) En cas de pollution accidentelle pendant l'occupation, l'OCCUPANT s'engage, après avoir immédiatement informé RFF de sa découverte, à désigner à ses frais un bureau d'études spécialisé en matière environnementale, agréé au préalable par RFF, dont la mission consistera à déterminer la nature de la pollution, son origine et ses causes, à analyser ses conséquences (en termes d'impact sanitaire et environnemental) et à identifier les moyens à mettre en œuvre pour y remédier et assurer la compatibilité du bien avec l'affectation qui lui a été conférée et, plus précisément, avec l'usage et l'exercice des activités mentionnées à l'article « utilisation du bien occupé » des conditions particulières.

Une fois le rapport d'investigations du bureau d'études établi, l'OCCUPANT en adresse, sans délai, une copie à RFF pour information et observations.

(b) L'OCCUPANT s'engage alors à exécuter tous les travaux nécessaires afin de remédier à la pollution accidentelle et à ses éventuelles conséquences sur les milieux environnants.

Ces travaux sont réalisées, sous sa propre responsabilité et à ses frais exclusifs, sans préjudice des mesures supplétives et/ou complémentaires qui pourraient, le cas échéant, être imposées par les autorités compétentes.

A cet égard, l'OCCUPANT devra tenir RFF parfaitement informé des éventuelles demandes, avis et décisions des autorités compétentes et des éventuelles négociations en cours avec ces mêmes autorités ou avec des tiers. Sur ce dernier point, l'OCCUPANT sera seul en charge de mener les négociations. Il devra toutefois tenir RFF parfaitement et intégralement informé du déroulement desdites négociations et, à la demande éventuelle de RFF, l'y associer. Il devra, plus largement, transmettre à RFF une copie de tous les courriers éventuels qu'il serait amené à adresser aux autorités compétentes ou à recevoir d'elles. Il en ira de même des écritures contentieuses qui seraient éventuellement déposées par lui ou à son encontre à la suite de la pollution.

En tout état de cause, les mesures mises en œuvre pour remédier à la pollution devront être effectuées sous le contrôle obligatoire d'un bureau d'études spécialisé en matière environnementale.

Ce bureau d'études, qui devra être agréé par RFF, aura pour rôle d'attester, en fin de travaux, la bonne réalisation des mesures préconisées dans le rapport d'investigation précité ainsi que la compatibilité sanitaire et environnementale de la pollution résiduelle avec l'affectation domaniale et, plus précisément, avec l'usage et l'exercice des activités mentionnées à l'article « utilisation du bien occupé » des conditions particulières. Il aura également pour charge, le cas échéant, de prescrire des travaux complémentaires et d'en surveiller la correcte réalisation.

Une copie du rapport final sera communiquée, sans délai, par l'OCCUPANT à RFF.

En tant que de besoin, RFF, que l'OCCUPANT devra régulièrement tenir informé de l'évolution des travaux, se réserve la possibilité de diligenter, à tout moment, un bureau d'études pour contrôler les travaux réalisés par l'OCCUPANT.

Faute pour l'OCCUPANT de remédier à la pollution accidentelle, RFF ou son gestionnaire y procédera ou y fera procéder aux frais de l'OCCUPANT, sans préjudice des éventuelles sanctions administratives et/ou pénales que, le cas échéant, l'autorité en charge de la police des installations classées pourrait édicter à l'encontre de l'OCCUPANT.

ARTICLE 18 TROUBLES DE JOUISSANCE

L'OCCUPANT supporte, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de redevance, les conséquences résultant de travaux rendus nécessaires pour l'intérêt général, les besoins de RFF, ou de la sécurité publique, quelle qu'en soit la durée.

IV - RESPONSABILITÉ ET ASSURANCES

ARTICLE 19 RESPONSABILITÉ

- 19.1** - Tout accident ou dommage quelconque, provoqué par l'inobservation :
- des prescriptions législatives et réglementaires, notamment celles visées aux articles 3 et 15,
 - des règlements et consignes particulières visés à l'article 14 ci-dessus, ainsi que des prescriptions relatives à la sécurité, la circulation et au stationnement dans les emprises du domaine public de RFF, figurant aux Conditions Particulières,

entraîne la responsabilité de l'OCCUPANT qui renonce, par suite, à tout recours contre RFF, la SNCF/GID, leurs agents respectifs et leurs éventuels assureurs. Il s'engage à les indemniser ainsi qu'à les garantir contre toute action qui pourrait être exercée contre eux.

- 19.2** - L'OCCUPANT supporte seul les conséquences pécuniaires des dommages de toute nature qui pourraient être causés :

- aux biens mis à sa disposition ainsi qu'aux ouvrages, constructions et installations qu'il a réalisés,
- à lui-même, à ses propres biens et à ceux dont il est détenteur à un titre quelconque, ainsi qu'à ses préposés,
- aux biens et à la personne des tiers,
- à RFF, à la SNCF/GID et à leurs préposés respectifs, étant précisé que RFF et la SNCF/GID, cooccupants et voisins, ont la qualité de tiers

En conséquence, l'OCCUPANT renonce à tout recours contre RFF, la SNCF/GID, leurs agents respectifs et leurs éventuels assureurs et s'engage à les garantir contre toute action ou réclamation exercée à leur encontre et à les indemniser du préjudice subi par eux.

Ces dispositions trouvent application pour les dommages pouvant survenir du fait ou à l'occasion de l'exécution de la convention d'occupation y compris pour ceux résultant des travaux de quelque nature que ce soit réalisés par l'OCCUPANT.

- 19.3** - La responsabilité des parties est déterminée suivant les règles du droit commun pour les dommages provenant d'incendies ou d'explosions se produisant en dehors :
- des terrains et des bâtiments ou parties des bâtiments mis à disposition,
 - des ouvrages, constructions et installations réalisés par l'OCCUPANT.
- 19.4** - Pour les désordres relevant de la garantie décennale affectant les travaux réalisés par l'OCCUPANT sur les ouvrages, constructions et installations, RFF exercera, en y associant l'OCCUPANT, les réclamations et actions en garantie nécessaires.

ARTICLE 20 ASSURANCES

20.1 - Assurance des risques de la construction

L'OCCUPANT est tenu de souscrire:

20.1.1 : tant pour son compte que pour le compte et dans l'intérêt de RFF qui aura ainsi la qualité d'assuré :

- une police d'assurance de « Dommages Ouvrages » pour les ouvrages, constructions et installations réalisés par lui, entrant dans le champ d'application des dispositions de l'article L 242-1 du Code des Assurances, cette police étant destinée à garantir les désordres de nature décennale,
- une police de « Responsabilité Constructeur non Réalisateur » en application de l'article L 241-2 du Code des Assurances afin de garantir le paiement des travaux de réparation des ouvrages, constructions et installations réalisés par l'OCCUPANT, lorsque sa responsabilité est engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code Civil,

20.1.2 : une police de « Responsabilité Civile » destinée à couvrir les dommages occasionnés aux tiers, y compris à RFF et notamment en sa qualité de cooccupants et voisins, du fait ou à l'occasion de la réalisation par l'OCCUPANT, de travaux de quelque nature que ce soit sur le bien mis à disposition ; cette police doit reproduire les clauses de renonciation à recours, de garantie et d'indemnisation, prévues à l'article 19 ci-dessus, l'assureur de l'OCCUPANT devant déclarer expressément se substituer à son assuré pour l'exécution de ces clauses particulières.

20.2 - Assurance des risques d'exploitation

20.2.1 - Assurance de « responsabilité civile »

L'OCCUPANT est tenu de souscrire une police d'assurance de « responsabilité civile » destinée à garantir les risques mis à sa charge à l'article 19 ci-dessus.

Cette police doit comporter les clauses de renonciation à recours, de garantie et d'indemnisation prévues à l'article 19 précité, l'assureur de l'OCCUPANT devant déclarer expressément se substituer à son assuré pour l'exécution de ces clauses particulières.

20.2.2 - Assurance de « chose »

L'OCCUPANT est tenu de souscrire, tant en son nom que pour le compte et dans l'intérêt de RFF, qui aura ainsi la qualité d'assuré, une police sous la forme d'une assurance de « chose », pour garantir les dommages de toute nature et quelle que soit leur origine, pouvant atteindre:

- les bâtiments mis à disposition à concurrence d'une somme qui lui est indiquée par les Conditions Particulières,
- les ouvrages, constructions et installations réalisés par l'OCCUPANT à concurrence du montant définitif des travaux déterminé comme prévu à l'article 15 ci-dessus.

Cette police doit être assortie d'une clause prévoyant d'une part, l'abrogation totale et absolue de la règle proportionnelle des capitaux assurés et d'autre part, l'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.

Cette police doit en outre comporter les clauses destinées à garantir :

- les pertes indirectes à concurrence d'un forfait de 10% du montant des dommages,

- les honoraires d'experts mandatés par l'OCCUPANT, RFF (ou son Gestionnaire) en sa qualité d'assuré,
- les frais de démolition et de déblais consécutifs à un sinistre.

20.3 - Assurance des biens de l'OCCUPANT

L'OCCUPANT est tenu d'assurer ses propres biens selon la formule « tous risques ». La police doit être assortie d'une clause de renonciation de son assureur à exercer tout recours contre RFF, la SNCF/GID, leurs agents respectifs et leurs éventuels assureurs, l'assureur de l'occupant devant déclarer expressément se substituer à son assuré pour l'exécution de cette clause particulière.

On entend par propres biens tous matériels, objets mobiliers, marchandises se trouvant sur le bien mis à disposition et pouvant appartenir soit à l'OCCUPANT, soit à son personnel, soit à des tiers.

20.4 - Assurance des risques de voisinage

L'occupant est tenu d'obtenir la garantie d'assurance « recours des voisins et des tiers », à concurrence d'une somme minimale indiquée dans les Conditions Particulières et qui ne saurait en aucun cas constituer une limite de responsabilité, pour les conséquences pécuniaires de la responsabilité qu'il encourt vis-à-vis des cooccupants et voisins, à raison des dommages d'incendie, d'explosion et de dégâts des eaux ayant pris naissance sur le bien mis à disposition. Cette garantie est une extension de l'assurance de chose ou de l'assurance de responsabilité civile.

20.5 - Communication des polices d'assurance

Préalablement à la mise à disposition du bien, l'OCCUPANT doit retourner une attestation d'assurance complétée et signée par son assureur ou ses assureurs si les polices à souscrire sont placées auprès de compagnies d'assurance distinctes.

L'OCCUPANT doit communiquer au Gestionnaire, les polices qu'il est tenu de souscrire en application du présent article :

- avant le début des travaux pour les risques visés au point 20.1 ci-dessus,
- annuellement, pour les polices visées au point 20.2 ci-dessus.

Il doit également justifier du paiement régulier des primes afférentes aux polices susvisées.

20.6 - Assurances et obligations du sous-occupant

L'occupant se porte fort et s'oblige à ce que le sous-occupant souscrive les mêmes polices d'assurance et obligations que celles du présent article et de l'article 21 ci-après.

ARTICLE 21 OBLIGATIONS DE L'OCCUPANT EN CAS DE SINISTRE

21.1.1 - Déclaration de sinistre

L'OCCUPANT doit :

- aviser le Gestionnaire, sans délai et au plus tard dans les quarante huit heures de sa survenance, de tout sinistre subi ou provoqué par les biens mis à sa disposition ainsi que par les ouvrages, constructions et installations réalisés par lui,
- faire, dans les conditions et délais prévus par chaque police d'assurance, toutes déclarations aux compagnies d'assurances. RFF et son Gestionnaire donnent d'ores et déjà à l'OCCUPANT pouvoir pour faire ces déclarations.

L'OCCUPANT doit également :

- faire le nécessaire afin d'obtenir des compagnies d'assurances le règlement des indemnités, en faveur de RFF,
- effectuer toutes démarches, accomplir toutes formalités, provoquer toutes expertises, y assister,
- en cas de difficultés, exercer toutes poursuites, contraintes et diligences.

L'OCCUPANT doit tenir régulièrement informé le Gestionnaire de toutes ses démarches et du suivi du règlement du sinistre.

Tous les droits, frais et honoraires quelconques, y compris les honoraires d'avocats, qui pourraient rester dus à raison de l'accomplissement des obligations mentionnées ci-dessus, sont à la charge de l'OCCUPANT.

21.2 - Règlement de sinistre

21.2.1 - En cas de sinistre partiel l'OCCUPANT est tenu de remettre en état les lieux sinistrés, à ses frais, risques et périls, dans les conditions de l'article 15 ci-avant.

RFF reverse à l'OCCUPANT, sur justification des travaux de remise en état effectués, toutes indemnités qu'il peut percevoir des Compagnies d'Assurances, sous déduction toutefois de tous impôts et taxes pouvant éventuellement grever ces indemnités.

Si les autorités administratives refusent d'accorder les autorisations nécessaires à la remise en état des lieux ou à l'exploitation de l'activité prévue aux Conditions Particulières, la convention d'occupation est résiliée de plein droit. La procédure d'indemnisation de l'OCCUPANT est indiquée à l'article 25 ci-après.

21.2.2 - En cas de sinistre total, il est fait application des dispositions prévues à l'article 25 ci-après.

V - RÉSILIATION OU EXPIRATION

ARTICLE 22 RÉSILIATION UNILATERALE A L'INITIATIVE DE L'OCCUPANT

La convention peut être résiliée à l'initiative de l'OCCUPANT, chaque année à l'anniversaire de sa date de prise d'effet. Il en informe le Gestionnaire au moins un an à l'avance par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception.

Cette résiliation n'ouvre aucun droit à indemnité au bénéfice de l'OCCUPANT à quelque titre que ce soit.

ARTICLE 23 RÉSILIATION UNILATERALE A L'INITIATIVE DE RFF

RFF peut résilier à tout moment la convention portant autorisation d'occupation pour un motif autre que l'inexécution, par l'OCCUPANT, des clauses et conditions de la convention. RFF ou son Gestionnaire en informe l'OCCUPANT, au moins un an à l'avance par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception.

23.1 – Indemnisation

L'occupant sera indemnisé du préjudice direct, matériel et certain né de l'éviction anticipée.

Dans le cas visé au présent article, les modalités d'indemnisation au titre des ouvrages immobiliers construits par l'OCCUPANT et autorisés par RFF sont fixées comme suit. Pour les autres chefs de préjudice que l'OCCUPANT estimerait le cas échéant subir, la réalité et le quantum des préjudices seront à définir et évaluer lors de la résiliation, étant entendu, cependant, que l'OCCUPANT ne pourra se prévaloir ni d'une indemnité au titre du manque à gagner résultant de la résiliation d'éventuels contrats de sous-occupation (redevances versées par les sous-occupants...), ni du remboursement d'indemnités qu'il aurait lui-même à verser à d'éventuels sous-occupants.

L'indemnité sera calculée sur la base de la part non-amortie des investissements réalisés par l'OCCUPANT sur ces ouvrages à la date de la résiliation de la présente convention.

Seuls les ouvrages sur lesquels les Conditions Particulières auront octroyé des droits réels pourront donner lieu à indemnisation.

Les ouvrages qui auraient été démolis ou supprimés avant la résiliation n'entrent pas dans le calcul de l'indemnité.

L'indemnité (IN) sera calculée ainsi : $IN = M \times [(d - a) / d]$, avec

IN = Montant de l'indemnité

M = Montant des factures correspondant aux ouvrages plafonné au montant estimatif déterminé lors de l'avant projet détaillé comme il est dit à l'article 15.1 ci-dessus

a = Durée déjà amortie des ouvrages (en mois)

d = Durée d'amortissement des ouvrages (en mois)

Aux fins de calcul de l'indemnité prévue par le présent article, la durée d'amortissement des ouvrages (d) ne saurait excéder la durée comprise entre le point de départ de l'amortissement, tel que fixé à l'article « travaux » des conditions particulières et le terme de la présente convention tel que fixé à l'article « durée » des conditions particulières.

La valeur nette comptable des ouvrages concernés sera certifiée par le commissaire aux comptes de l'OCCUPANT.

23.2 - Remboursement de la redevance

La redevance due par l'OCCUPANT pour l'année considérée au titre d'une Convention Particulière sera calculée au prorata temporis de l'occupation effective. RFF procédera alors au remboursement de l'excédent payé au titre de la redevance.

Les sommes encore dues à la date de la résiliation ou à l'expiration de la Convention Particulière devront être payées par l'OCCUPANT.

ARTICLE 24 RÉSILIATION UNILATÉRALE PAR RFF POUR INEXÉCUTION PAR L'OCCUPANT DES CLAUSES ET CONDITIONS DE SON TITRE D'OCCUPATION

RFF peut résilier la présente convention dans les cas suivants :

1. En cas de non-paiement des sommes dues par l'OCCUPANT à la date limite de paiement figurant sur les factures, RFF le met en demeure de régler les sommes dues, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. A défaut de règlement dans le délai imparti, ou de solution alternative conventionnellement convenue dans le même délai, RFF peut par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, mettre fin à la convention. Cette résiliation intervient de plein droit sans qu'il y ait lieu de remplir aucune formalité judiciaire.
2. En cas de non fourniture de la garantie financière prévue à l'article 9 ou en cas de non reconstitution sous quinzaine de ladite garantie financière dans l'hypothèse où elle aurait été mise en œuvre par le Gestionnaire de RFF, celui-ci met en demeure l'OCCUPANT, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de fournir ladite garantie ou de la reconstituer.
A défaut de fourniture ou de reconstitution de cette garantie dans le délai précisé dans la mise en demeure, RFF peut par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, mettre fin à la convention. Cette résiliation intervient de plein droit sans qu'il y ait lieu de remplir aucune formalité judiciaire.
3. En cas de transmission des droits réels consentis à l'OCCUPANT ou des ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier réalisés par lui, sans agrément préalable du cessionnaire dans les conditions prévues à l'article 2.4 des présentes.
4. En cas d'inobservation par l'OCCUPANT de l'une de ses obligations contractuelles, autres que celles visées aux points 24.1, 24.2 et 24.3 ci-dessus, RFF le met en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de s'y conformer dans un délai d'un mois. Passé ce délai et en l'absence de régularisation de la situation par l'OCCUPANT, RFF peut, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, mettre fin à la convention.

Dans les cas visés au présent article, RFF informe l'OCCUPANT de sa décision de résilier la convention au moins deux mois avant sa prise d'effet, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Cette résiliation n'ouvre aucun droit à indemnité au bénéfice de l'OCCUPANT.

ARTICLE 25 RÉSILIATION EN CAS DE SINISTRE

La convention portant autorisation d'occupation du domaine public est résiliée de plein droit en cas de destruction des lieux occupés lorsque l'OCCUPANT est dans l'impossibilité de jouir desdits lieux ou d'en faire un usage conforme à leur destination, telle qu'elle est prévue aux Conditions Particulières.

Dans ce cas, RFF reverse à l'OCCUPANT tout ou partie des indemnités perçues des compagnies d'assurance au titre de l'assurance de « chose » prévue au point 20.2.2 ci-dessus et relatives aux ouvrages, constructions ou installations réalisés par l'OCCUPANT, sous déduction toutefois de tous impôts et taxes pouvant éventuellement grever ces indemnités. Ce reversement « R » est calculé selon la formule suivante :

$$R = M \times a / n \text{ avec}$$

" M " = le montant à prendre en compte pour le calcul de l'indemnité est arrêté contradictoirement et expressément entre les parties, il est calculé sur la base du montant définitif des travaux à caractère immobilier visé au point 15.1 (7°) sans toutefois pouvoir excéder le montant figurant au devis estimatif visé au point 15.1 (2°) ci-dessus ; il est également précisé que la valeur des ouvrages, constructions et installations qui auraient été supprimés à la date de la résiliation de la convention serait déduite du montant à prendre en compte pour le calcul de l'indemnité,

" a " = nombre d'années entières entre la date de résiliation et la date d'expiration de la convention,

" n " = nombre d'années entières entre la date d'autorisation des travaux et la date d'expiration de la convention.

Toutefois, R ne peut être supérieur à l'indemnité versée par les compagnies d'assurances.

VI - CESSATION DE LA CONVENTION

ARTICLE 26 SORT DES OUVRAGES REALISES PAR L'OCCUPANT

26.1 - Principe

A l'expiration ou au terme de la présente convention, les ouvrages mobiliers devront être enlevés par l'OCCUPANT et les ouvrages immobiliers construits par l'OCCUPANT seront démolis, aux frais et risques de l'OCCUPANT, qui procédera à la remise en état des lieux avant la date d'expiration de la présente convention ou la date d'effet de la résiliation. Il informera RFF au plus tard quatre mois avant cette date des mesures qui seront mises en œuvres ainsi que le calendrier de ces dernières.

A la demande de l'OCCUPANT, RFF pourra accorder, par avenant, un délai complémentaire d'une durée convenue entre les parties, après la date de résiliation effective de la présente convention afin de lui permettre de procéder à la remise en état des lieux. Pendant ce délai complémentaire, l'OCCUPANT supporte seul les conséquences pécuniaires de tous les dommages qui pourraient survenir sur le bien. Il s'assure à cet effet

Faute pour l'OCCUPANT d'effectuer les démolitions ou déposes prévues dans le délai fixé, RFF pourra y procéder ou y faire procéder aux frais de l'OCCUPANT. Ce dernier supportera alors l'intégralité des coûts occasionnés par la démolition.

L'OCCUPANT libérera les lieux de tous ouvrages enterrés, quelle que soit leur profondeur, qu'il aurait pu réaliser pour les besoins de son activité.

26.2 - Exception

Toutefois, sur demande expresse de RFF, les ouvrages immobiliers construits par l'OCCUPANT devront être maintenus en tout ou partie. Ils seront, alors, incorporés au domaine public de RFF sans que l'OCCUPANT ne puisse prétendre à une quelconque indemnité. Dans ce cadre, l'OCCUPANT transmettra à RFF l'ensemble des documents administratifs, financiers et techniques en sa possession relatifs aux ouvrages immobiliers qu'il a construits sur le bien mis à disposition. Des avenants éventuels de transfert d'assurance de dommages-ouvrages seront établis.

RFF informera l'OCCUPANT de sa décision de maintenir tout ou partie desdits ouvrages par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception :

- dans un délai maximum de six mois avant la date d'expiration normale de la convention
- ou, en cas de résiliation :
 - o soit dans un délai de six mois à compter de la réception de la lettre de résiliation adressée par l'OCCUPANT (résiliation unilatérale sur initiative de l'OCCUPANT)
 - o soit, le cas échéant, dans le corps de la lettre de RFF renfermant sa propre décision de résiliation (résiliation unilatérale sur initiative de RFF).

Un état des lieux, établi contradictoirement, constatera l'application de la présente stipulation.

26.3 - Sort des ouvrages en cas d'octroi d'une nouvelle convention d'occupation

Dans l'hypothèse où une nouvelle convention d'occupation était conclue à l'issue de la présente, l'OCCUPANT pourra demander que les ouvrages, construction et installations à caractère immobilier réalisés par lui soient maintenus en tout ou partie.

Les ouvrages ainsi maintenus intégreront le domaine public de RFF à la date d'expiration de la présente convention, la nouvelle convention conclue entre RFF et l'OCCUPANT pouvant prévoir les modalités selon lesquelles ils seront démolis ou maintenus à son terme.

ARTICLE 27 LIBÉRATION DES LIEUX

A la date d'expiration ou de résiliation de la convention, l'OCCUPANT est tenu d'évacuer les lieux occupés et de les restituer entièrement libérés de tous objets mobiliers.

Sans préjudice de l'application de l'article 17-2 ci-avant, l'OCCUPANT est également tenu de restituer les lieux en bon état d'entretien.

Un état des lieux est établi contradictoirement entre le Gestionnaire et l'OCCUPANT.

Par ailleurs, il lui incombe de satisfaire *a minima* aux obligations de remise en état induites par la police domaniale, sachant que les obligations de remise en état induites par la police des installations classées sont également susceptibles de s'appliquer, de façon cumulée, en cas d'exercice d'une activité relevant de la réglementation relative aux installations classées.

(a) Au titre de la police domaniale, l'OCCUPANT s'engage à restituer le bien dans un état permettant un usage et l'exercice d'activités équivalent à celles mentionnés à l'article « utilisation du bien occupé » des conditions particulières.

Afin de s'en assurer, RFF peut exiger de celui-ci qu'il désigne à ses frais un bureau d'études spécialisé en matière environnementale, agréé au préalable par RFF, dont la mission consistera à faire la lumière sur l'état environnemental du bien et à identifier, en cas de pollution, les moyens à mettre en œuvre pour y remédier et pour assurer la restitution du bien dans un état tel que défini à l'alinéa précédent.

Une fois le rapport environnemental établi par le bureau d'études, l'OCCUPANT en adresse, sans délai, une copie à RFF pour information et observations.

L'OCCUPANT s'engage alors à exécuter tous les travaux nécessaires afin de remédier aux pollutions et à ses éventuelles conséquences sur les milieux environnants, dans les conditions et selon les modalités visées à l'article 17-2, point (b) des présentes conditions générales.

L'OCCUPANT s'engage à faire ses meilleurs efforts pour que les travaux nécessaires soient réalisés avant l'expiration du titre. Au cas où les travaux ne seraient pas achevés à cette échéance, toute partie d'emplacement qui sera rendue indisponible en raison de travaux de remise en état par l'OCCUPANT donne lieu au versement d'une indemnité mensuelle établie au prorata de la redevance contractuelle correspondant à la superficie de du bien dont RFF n'a pu reprendre la disposition à la date d'effet du terme de la convention.

A l'issue des travaux, un rapport de fin de travaux qui aura pour objet de décrire le contenu des opérations réalisées et le respect des objectifs poursuivis sera réalisé par le bureau d'études et ses conclusions validées par RFF et l'OCCUPANT.

Un procès-verbal de réception contradictoire du site sera alors établi entre RFF et l'OCCUPANT afin d'attester la conformité des travaux réalisés aux objectifs poursuivis.

(b) Dans le cas particulier de l'exercice d'une activité relevant de la réglementation relative aux installations classées, l'OCCUPANT qui cesse son activité s'engage à procéder aux formalités de notification prévues par l'article R. 512-74 du code de l'environnement, puis, à remettre le site dans un état tel qu'il ne puisse porter atteinte aux intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 du code de l'environnement, compte-tenu de l'usage du site défini par les articles R. 512-75 et suivants du code de l'environnement.

Dans cette perspective, l'OCCUPANT s'engage à procéder à l'ensemble des démarches d'investigations et de travaux décrit au point (a) du présent article, étant précisé que la mission du bureau d'études spécialisé en matière environnemental aura pour objet de préciser, en cas de pollution, les moyens à mettre en œuvre pour assurer, outre la compatibilité du bien avec l'affectation qui lui a été conférée, l'absence d'atteinte aux intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 du code de l'environnement, compte-tenu de l'usage du site défini par les articles R. 512-75 et suivants du code de l'environnement.

Par ailleurs, à la fin des travaux de remise en état tels que décrits par les articles R.512-74 et suivants du code de l'environnement, par l'arrêté d'autorisation et de façon générale par toute prescription des autorités compétentes, l'OCCUPANT adresse à RFF copie du procès-verbal prévu par l'article R.512-76 III du Code de l'environnement

Enfin, dans l'hypothèse spécifique où en fin d'occupation, l'OCCUPANT ne cesserait pas son activité, au titre de la réglementation des installations classées, mais opérerait un transfert de cette activité vers un tiers, il n'en sera pas moins tenu d'opérer une remise en état du bien, au titre de la police domaniale, dans les conditions décrites au (a).

ARTICLE 28 DROIT DE VISITE

Le Gestionnaire a la possibilité de faire visiter les lieux pendant le délai de préavis, en prévenant l'OCCUPANT 24h00 à l'avance.

ARTICLE 29 EXPULSION

A défaut de libération des lieux dans les délais impartis, RFF engagera une procédure d'expulsion devant le tribunal compétent.

VII - JURIDICTION, TIMBRE ET ENREGISTREMENT

ARTICLE 30 JURIDICTION

Toute contestation relative à l'interprétation et à l'exécution des présentes conditions et des Conditions Particulières est portée devant le tribunal administratif de PARIS.

ARTICLE 31 TIMBRE ET ENREGISTREMENT

Conformément à l'article 28 du décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, l'OCCUPANT assurera la publication de la convention et de ses annexes, ainsi que les actes de transmission, de cession ou de retrait du titre à la conservation des hypothèques. Les frais afférents, notamment ceux de timbre et d'enregistrement de la convention d'occupation et de ses annexes sont à la charge de l'OCCUPANT.

L'OCCUPANT reconnaît que lui a été remis un exemplaire des présentes Conditions Générales en annexe 1 des Conditions Particulières d'occupation,

A

Le

Signature