

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

**CONSTITUTIVE DE DROITS RÉELS**

---

**CONDITIONS PARTICULIERES**

Entre les soussignés,

**Réseau Ferré de France** (RFF), Etablissement 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 Paris sous le n° B 412 280 737 et dont le siège est au 92, avenue de France 75648 PARIS CEDEX 13, représenté par monsieur Emmanuel MANIER, en sa qualité de Directeur Régional de la région Haute et Basse Normandie, lui-même représentée par Monsieur Nicolas LEFEVRE, en sa qualité de Chef de Service Aménagement et Patrimoine dont les bureaux sont sis 38 bis Rue Verte à ROUEN (76000).

Et,

**La Ville de Rouen**, dont les bureaux sont sis Place du Général de Gaulle à ROUEN (76000), représentée par son Maire, Monsieur Yvon ROBERT, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du .....

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

#### IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

\*

- Le terme « **RFF** » utilisé dans les présentes Conditions Particulières 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

La Société Nexity Property Management, SA au capital de 11 518 866,20 euros, inscrite au RCS de Nanterre sous le n°732 073 887, représentée par Monsieur par Monsieur Gilles GOGNY en sa qualité de responsable de l'Agence Régionale de Haute et Basse-Normandie dont les bureaux sont sis 101 Boulevard de l'Europe à ROUEN (76100, ladite société étant titulaire d'un marché de gestion du patrimoine foncier et immobilier et cession de biens et à ce titre agissant au nom et pour le compte de Réseau ferré de France en tant que mandataire suivant procuration du Président de Réseau ferré de France en date du 1 janvier 2012

- Le terme « **SNCF** » désigne la SNCF agissant au titre des différentes missions qu'elle exécute au nom et/ou pour le compte de RFF.

- Le terme « **SNCF/GID** » désigne la SNCF agissant en sa qualité de Gestionnaire d'Infrastructure Délégué de RFF.

\* \*

## **PREAMBULE**

Dans le cadre de l'aménagement du quartier Grammont, la ville de Rouen a fait savoir son souhait d'occuper un terrain non bâti d'une superficie de 13 416 m<sup>2</sup>, avenue du Grand Cours à Rouen (parcelle cadastrée MO numéro 47), propriété de Réseau Ferré de France, pour y aménager un stade de football et des locaux techniques.

Bien qu'une étude sur le projet de ligne nouvelle Paris-Normandie sur l'agglomération Rouennaise soit en cours et qu'elle puisse conduire à l'utilisation de ce site, Réseau Ferré de France autorise la mise à disposition de ce terrain au profit de la Ville de Rouen aux conditions ci-après.

La société Rouen Seine Aménagement a été missionnée par la ville de Rouen pour réaliser cet aménagement. RSA a donc conclu avec RFF une précédente convention d'occupation temporaire, référencée RF 00282 08025. Celle-ci avait une date d'effet du 1<sup>er</sup> août 2004 au 31 juillet 2012, et a été prolongé par voie d'avenant pour la période du 1<sup>er</sup> août 2012 au 30 novembre 2014.

La présente convention d'occupation temporaire a pour objet de transférer à la Ville de Rouen, l'autorisation d'occupation du sol ainsi que les droits réels sur l'aménagement réalisé, et ce à compter du 01 décembre 2014.

## **ARTICLE 1 OBJET DE LA CONVENTION**

Les présentes Conditions Particulières ont pour objet d'autoriser l'OCCUPANT ci-dessus désigné à occuper et utiliser un bien immobilier (bâti ou non bâti) appartenant à RFF désigné à l'article « Désignation » ci-après et à édifier les constructions, ouvrages et installations sur lesquels des droits réels, définis à l'article « travaux », sont accordés. Le bien constitue une dépendance du domaine public de RFF.

## **ARTICLE 2 DÉSIGNATION** *(article 13 des Conditions Générales)*

### **2.1 Situation du bien**

Le bien est situé rue Henri Plantagenêt et est repris au cadastre de la commune de Rouen sous le n°47 de la Section MO. Il est figuré sous teinte rouge au plan annexé (**Annexe n° 2**).

**Il s'agit d'occuper la propriété RFF n°88421 (UT 002318A-310), situé le long de la ligne 369 000 de Sotteville à Rouen Rive Gauche, entre les PK 134+800 et 134+980.**

### **2.2 Description du bien**

Le bien occupe une superficie de 13 416 m<sup>2</sup>, comportant :

- 13 416 m<sup>2</sup> de terrain nu (propriété RFF 88421)

Les ouvrages, constructions et installations inclus dans le périmètre objet de la présente convention ne sont pas mis à disposition de l'OCCUPANT.

Au titre d'une précédente convention, l'OCCUPANT a été autorisé à réaliser l'aménagement d'un stade de football, y compris l'éclairage et les locaux associés.

L'OCCUPANT prend le bien sans garantie de contenance et sans qu'il en soit fait une plus ample désignation, l'OCCUPANT déclarant bien les connaître.

L'OCCUPANT ne peut exiger de RFF des travaux de quelque nature que ce soit.

### **2.3 Etat 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 **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 RFF constitutive de droits réels** » dont l'OCCUPANT reconnaît avoir pris connaissance. Un exemplaire signé, paraphé et daté est annexé aux présentes Conditions Particulières (annexe 1) avec laquelle elle constitue un tout indissociable.

Ces Conditions Générales sont complétées ou modifiées comme il est dit dans les articles ci-après.

## **ARTICLE 4 UTILISATION DU BIEN OCCUPE** (Article 5 des Conditions Générales)

L'OCCUPANT est autorisé à occuper le bien pour y exercer les activités suivantes :

**Activités sportives conformes aux aménagements précisés à l'article 13, soit un terrain de football, y compris l'éclairage, et les locaux techniques associés.**

Tout changement de l'activité exercée par l'OCCUPANT dans le bien occupé devra préalablement faire l'objet de l'accord exprès du Gestionnaire.

## **ARTICLE 5 ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES**

L'OCCUPANT fera son affaire personnelle de toute question relative à la police de l'environnement concernant les locaux loués et, pour les immeubles bâtis, reconnaît avoir pris connaissance des rapports amiante, saturnisme et/ou termites de l'immeuble et du diagnostic de performance énergétique, lorsque ces documents sont exigés par la réglementation.

S'il est exigible, le dossier technique amiante lui est remis à la signature du présent acte. Il est annexé aux conditions particulières.

## **Etat des risques (L. 125-5 I du Code de l'environnement)**

RFF déclare, conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, que l'immeuble est situé dans une zone couverte par le plan de prévention des risques.

L'état des risques naturels et technologiques établi à partir d'informations mises à disposition par le Préfet est annexé aux présentes (Annexe 5) ainsi qu'une copie de l'arrêté concerné et des extraits du plan de prévention relatifs à la zone dans laquelle est situé l'immeuble.

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

### **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, RFF 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.

## **ARTICLE 6 DATE D'EFFET - DURÉE** *(Article 6 des Conditions Générales)*

La présente Convention portant autorisation d'occupation du domaine public de RFF constitutive de droits réels est conclue pour une durée de 12 ans et 1 mois . Elle prend effet à compter du 01 décembre 2014 pour se terminer le 31 décembre 2026.

Conformément aux dispositions de l'article 6 des Conditions Générales, la présente convention ne peut faire l'objet d'un renouvellement tacite.

Six mois avant le terme de la présente Convention, les parties pourront se rapprocher pour examiner les conditions d'un renouvellement éventuel ou d'une prorogation par voie d'avenant sans que la durée totale de cette prorogation ne puisse excéder 5 ans.

## **ARTICLE 7 REDEVANCE** *(Article 7 des Conditions Générales)*

### **1 - Montant de la redevance**

L'OCCUPANT paie au gestionnaire de RFF une redevance dont le montant annuel, hors taxes, est fixé à 26.832,00 Euros.

### **2 - Modalités de paiement**

#### **paiement annuel**

L'OCCUPANT s'oblige à payer cette redevance par année et d'avance et sur avis de paiement du gestionnaire de RFF. Pour la première année, la redevance sera exigible à la date de signature des présentes.

**ARTICLE 8 INDEXATION**  
(Article 8 des Conditions Générales)

La formule d'indexation est définie de la façon suivante :

- l'indexation intervient le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année,
- l'indice utilisé pour chaque indexation (I) est celui du 2<sup>ème</sup> trimestre de l'année précédente,
- l'indice de base retenu (I<sub>0</sub>) est celui du 2<sup>ème</sup> trimestre 2013 soit 1637.

La formule d'indexation est obtenue par le rapport suivant :  $I / I_0$  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 9 GARANTIE FINANCIERE**  
(Article 9 des Conditions Générales)

Par dérogation à l'article 9 des Conditions Générales, l'OCCUPANT ne sera pas tenu de produire une garantie financière.

**ARTICLE 10 CHARGES A REMBOURSER**  
(Article 10 des Conditions Générales)

**1 - Prestations et fournitures**

L'OCCUPANT fera son affaire personnelle des prestations diverses (eau, électricité, entretien, téléphone, évacuation des eaux usées et autres). Il est par ailleurs rappelé qu'aucun embranchement ne pourra être effectué sur des installations de RFF ou de la SNCF pour ces prestations, et qu'en aucun cas l'évacuation des eaux, en provenance de l'occupation, ne pourra être rejetée vers les emprises RFF ou SNCF.

**2- Impôts et taxes**

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

Le montant annuel du forfait est fixé à 1769,62 Euros hors taxes TVA en sus; il est payable aux conditions et selon la périodicité fixées pour le paiement de la redevance.

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

**ARTICLE 11 INTERETS POUR RETARD DE PAIEMENT**  
(Article 12 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 12 ACCES AUX LIEUX OCCUPES**  
(Article 14 des Conditions Générales)

Les accès et itinéraires autorisés pour accéder au bien mis à disposition figurent au plan annexé (Annexe 2). L'accès se fait par la rue Henri Plantagenêt.

**ARTICLE 13 TRAVAUX**  
(Article 15 des Conditions Générales)

Aucune dérogation au programme défini ci-dessous ne peut être autorisée sans l'accord exprès et préalable de RFF.

A tout moment, RFF peut vérifier la nature et la consistance des travaux réalisés.

**1 - Constructions, ouvrages et installations pour lesquels les droits réels sont accordés**

L'OCCUPANT est autorisé à maintenir les aménagements réalisés à ses frais, sur le bien occupé, au titre de la précédente convention conclue avec Rouen Seine Aménagement à effet du 1<sup>er</sup> aout 2004, à savoir :

L'aménagement d'un stade de football, y compris l'éclairage, et les locaux techniques associés (vestiaires et local d'entretien des espaces extérieurs).

Au titre de cette précédente convention, l'OCCUPANT a fait procéder préalablement au projet d'implantation du stade, à un diagnostic pollution. A la suite de ce dernier, des préconisations de protection des personnes ont été établies. A ce titre, l'OCCUPANT reconnaît avoir pris connaissance de l'ensemble de ces préconisations, et s'engage à les respecter et à les faire respecter, et veiller à leur maintien pendant toute la durée de la convention d'occupation. Un exemplaire de ce diagnostic accompagné desdites préconisations est annexé à la présente. (Annexe n°4)

Les travaux envisagés par l'OCCUPANT qui peuvent avoir une incidence sur la sécurité des circulations ferroviaires sont réalisés par la SNCF aux frais de l'OCCUPANT.

En cas de réalisation d'ouvrages, de constructions, ou d'installations de caractère immobilier sans l'accord préalable et écrit de RFF, celui-ci peut demander leur démolition, enlèvement, ou démontage immédiat aux frais, risques et périls de l'OCCUPANT.

L'OCCUPANT s'engage à maintenir les clôtures de type défensif et opaque en limite de la parcelle mise à disposition, mises en place au titre de la précédente convention, de telle sorte qu'il ne puisse exister aucun accès direct sur les terrains affectés à l'exploitation ferroviaire.

L'OCCUPANT s'est engagé à mettre en place des équipements spécifiques destinés à éviter la projection des ballons de jeux depuis le terrain mis à disposition vers les emprises ferroviaires. Ces équipements sont dénommés pares-ballons et sont distincts de la clôture réglementaire.

En cas de résiliation à l'initiative de l'OCCUPANT ou de RFF, l'OCCUPANT devra rétablir la clôture défensive (mur opaque) à la limite du domaine ferroviaire. Ces travaux devront être réalisés au plus tard à la date de résiliation.

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

L'OCCUPANT est autorisé à installer une enseigne indiquant son activité ou sa raison sociale. Toute autre forme de publicité ne peut être autorisée qu'après acceptation préalable de RFF. Elle fera l'objet d'une autorisation spécifique et sera accordée à titre onéreux.

L'OCCUPANT dispose de droits réels sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier autorisés par le présent article dans les conditions fixées aux Conditions générales, notamment à l'article 2.

#### **ARTICLE 14 ENTRETIEN, REPARATIONS, PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT** *(Article 17 des Conditions Générales)*

L'OCCUPANT jouit de l'immeuble en bon père de famille et l'entretien à ses frais, risques et périls. Il en est de même pour les ouvrages, constructions et installations qu'il a été autorisé à établir.

En cas de manquement à ses obligations, RFF peut mettre l'OCCUPANT en demeure d'effectuer les travaux correspondants et peut, si cette mise en demeure reste sans effet, effectuer ou faire effectuer les travaux aux frais de l'OCCUPANT.

Dans le cas où l'OCCUPANT occupe un terrain bâti ou sur lequel il a été autorisé à construire, l'article 17 des conditions générales est complété par les dispositions suivantes :

L'OCCUPANT prend à sa charge tous les travaux d'entretien et de réparation sur les constructions existantes ou non, bénéficiant de droits réels ou non, quelles que soient leur nature et leurs importances, y compris les réparations définies à l'article 606 du code civil, même s'il y a vice de construction ou vétusté.

#### **ARTICLE 15 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 SNCF, ou de la sécurité publique, quel qu'en soit la durée.

L'OCCUPANT jouit des biens mis à sa disposition en bon père de famille.

RFF ou la SNCF informera l'OCCUPANT de tout risque de perturbation de son activité résultant de travaux rendus nécessaires pour l'intérêt général, les besoins du service public

assuré par RFF ou la SNCF, ou de la sécurité publique, quel qu'en soit la durée, afin qu'il puisse prendre toutes mesures utiles.

Dans la mesure du possible, la nécessité de tels travaux devra néanmoins faire l'objet d'une information préalable auprès de l'OCCUPANT afin qu'il s'organise en conséquence et lesdits travaux devront être réalisés dans la perspective d'une interférence minimale avec l'activité exercée par l'OCCUPANT.

L'OCCUPANT supporte sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de redevance, les conséquences découlant de ses travaux.

Il supporte de plus, dans les mêmes conditions, les nuisances éventuellement causées par l'exploitation du service ferroviaire.

En cas de troubles occasionnés par l'activité de l'OCCUPANT sur le fonctionnement ferroviaire, ce dernier devra suspendre momentanément son activité sur toute réquisition de RFF, faite dans l'intérêt du domaine public ferroviaire et conformément à sa destination, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité. Dans ce cas, RFF avertira l'OCCUPANT, par lettre recommandée avec demande d'acquiescement, dans un délai de 3 mois avant la date de la suspension, ou sans délai en cas d'urgence, et s'oblige à trouver avec l'OCCUPANT toute solution transitoire pouvant être mise en œuvre pour assurer la continuité du fonctionnement, sans interruption de ces installations.

## **ARTICLE 16 ASSURANCES**

*(Article 20 des Conditions Générales)*

**Au titre de l'Assurance de Chose**, l'OCCUPANT doit faire assurer les ouvrages, constructions ou installations réalisés par lui à concurrence du montant définitif des travaux visé au point 14.1 des Conditions Générales.

**Au titre de la garantie d'assurance des Recours des voisins et des Tiers**, 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 respectivement dans les ouvrages, constructions et installations réalisés par ses soins ou dans ses propres biens à concurrence d'une somme minimale de 1.000.000 Euros **par sinistre**, étant précisé que celle-ci ne saurait en aucun cas constituer une limitation de responsabilité.

**Au titre de l'assurance Responsabilité Civile :**

- la somme minimale à faire assurer par l'OCCUPANT est fixée à 750.000 Euros **par sinistre**, étant précisé que celle-ci ne saurait en aucun cas constituer une limitation de responsabilité.
- l'OCCUPANT doit étendre les garanties de sa police de « responsabilité civile », aux responsabilités encourues du fait des risques d'incendie, d'explosion et de dégâts des eaux prenant naissance sur le terrain nu mis à sa disposition à concurrence d'une somme minimale de 750.000 Euros **par sinistre**, étant précisé que celle-ci ne saurait en aucun cas constituer une limitation de responsabilité.

## **ARTICLE 17 SORT D'UNE CONVENTION ANTERIEURE**

La présente convention met fin, à compter du 01 décembre 2014, à l'avenant n° 1 de la convention RF 00282 08025 020190 en date du 1<sup>er</sup> août 2004 conclue avec Rouen Seine Aménagement.

## ARTICLE 18 DOMICILIATION

Pour l'exécution des présentes,

- **RFF** fait élection de domicile en son siège social, sis 92 avenue de France à PARIS
- La Société **Nexity Property Management** fait élection de domicile en son siège social, sis 10/12 Rue Marc Bloch à CLICHY.
- **La Ville de Rouen** fait élection de domicile Place du Général de Gaulle à ROUEN à ROUEN.

Fait à ROUEN, le .....

En trois exemplaires, dont un pour chacun des signataires.

Pour l'OCCUPANT

Le Maire de ROUEN

M. Yvon ROBERT

Pour RFF

Le Chef du Service  
Aménagement et  
Patrimoine

M. Nicolas LEFEVRE

Pour Nexity property  
Management

Le Responsable de Région

M. Gilles GOGNY

## LISTE DES ANNEXES

- ANNEXE 1** Conditions Générales
- ANNEXE 2** Plan du bien et plan des ouvrages, constructions et installations mis ou non à la disposition de l'OCCUPANT (cf art 2.2 des conditions particulières)
- ANNEXE 3** Etat des lieux dressé en vue de la signature de la convention
- ANNEXE 4** Diagnostic pollution
- ANNEXE 5** Etat des risques naturels et technologiques, et arrêté n°..... en date du...