



**CONTRAT PARTICULIER
PORTANT OCCUPATION D'UN ESPACE OU LOCAL
EN GARE DE SAINT LOUIS
NON CONSTITUTIVE DE DROITS REELS**

ENTRE

SNCF Gares & Connexions, Société anonyme au capital de 213 710 030 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le N°507 523 801, dont le siège social se trouve au 16, avenue d'Ivry, 75013 Paris, représentée à l'effet des présentes par Monsieur CHARTRAIN Christophe, Directeur Régional des Gares du GRAND-EST dûment habilité à cet effet élisant domicile au 14 Viaduc Kennedy - 54000 NANCY

Ci-après dénommée « **SNCF GARES & CONNEXIONS** »,

d'une part,

ET

Saint Louis Agglomération

représenté(e) par Monsieur Jean-Marc DEICHTMANN dûment habilité(e) à cet effet par une délibération du conseil communautaire n°2020-084 en date du 15 juillet 2020.

Ci-après dénommée « **l'Occupant** »,

d'autre part.

SNCF GARES & CONNEXIONS et l'Occupant étant désigné individuellement par « **la Partie** » et ensemble par « **les Parties** ».

PREAMBULE

Il est ici précisé qu'en application des articles L2111-9 5° et L2111-9-1 du Code des transports, dans leur rédaction issue de la loi n°2018-515 du 27 juin 2018 pour un nouveau pacte ferroviaire, les activités de gestion de gares voyageurs exercées par Gares & Connexions, direction autonome des gares de SNCF Mobilités, sont, depuis le 1er janvier 2020, transférées à la société SNCF Gares & Connexions, filiale de SNCF RESEAU dotée d'une autonomie organisationnelle, décisionnelle et financière, constituée sous forme de société anonyme.

Dans cette optique, SNCF Gares & Connexions, s'est engagée depuis plusieurs années dans une politique de remise à niveau, de réhumanisation et de valorisation commerciale des gares avec pour objectif d'accompagner le développement de son activité, d'améliorer le confort et le service rendu aux clients et d'y développer l'offre commerciale.

SNCF GARES & CONNEXIONS renforce continuellement la présence de commerces, services, espaces de travail et d'information, et toutes autres activités qui facilitent la vie et les trajets quotidiens des usagers et des voyageurs.

SNCF GARES & CONNEXIONS contribue également à la revitalisation économique des territoires par le développement d'une offre diversifiée de services en gare pour renforcer l'attractivité et l'activité des Villes.

Pour cela, SNCF GARES & CONNEXIONS a décidé de proposer les surfaces vacantes à l'intérieur comme à l'extérieur de la Gare aux entrepreneurs de tous types, collectivités comme acteurs locaux, afin qu'ils puissent y développer des projets innovants et utiles à la collectivité.

Conformément à l'article L.2122-1-1 du Code général de la Propriété des Personnes Publiques, toute occupation en vue d'une exploitation économique est soumise à procédure de publicité et de sélection préalable.

Dans ce cadre, le 02 décembre 2019, il a été publié sur le site internet de Place de la Gare une annonce pour la mise à disposition de locaux de 153m² en gare de Saint Louis. L'Agglomération de Saint Louis a alors remis une offre et s'est vu consentir le présent contrat ».

C'est ainsi que l'Occupant a manifesté son intérêt afin d'occuper des locaux en gare de Saint Louis.

CELA EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

Le présent contrat particulier (ci-après désigné « **le Contrat** ») est assujéti aux « *Conditions générales d'occupation non constitutive de droits réels d'espaces ou de locaux en gare dépendant du domaine public ferroviaire (édition du 25 février 2020)* » ci- après dénommées **Conditions générales**, qui sont annexées au Contrat (**Annexe n° 1**).

L'ensemble des dispositions ci-après complète, modifie ou déroge celles contenues dans les Conditions générales.

Article 1 : Désignation du Bien occupé

Le Bien mis à disposition est situé dans la gare de Saint Louis soit une surface contractuelle totale de 153m² environ.

Ledit Bien figure sous teinte jaune encadré en rouge sur le plan ci-annexé (**Annexe n° 2**).

Renseignements SNCF GARES & CONNEXIONS :

- unité topographique : [001367K](#)
- bâtiment n° B039
- locaux : L018, L019, L020, D052 et D053

Un état des lieux du Bien dressé contradictoirement entre l'Occupant et SNCF GARES & CONNEXIONS ou son représentant, à la date de la mise à disposition du Bien est annexé ci-après (**Annexe n° 8**). En cas d'absence de l'Occupant à la date fixée pour l'établissement de l'état des lieux, un état des lieux sera dressé par un huissier de justice aux frais de l'Occupant.

Article 2 : Sous-Occupation

Par dérogation aux dispositions de l'article 6 des Conditions Générales d'Occupation, l'Occupant est autorisé à conférer un droit de sous-occupation au gestionnaire retenu dans le cadre du marché public réservé que portera Saint-Louis Agglomération.

L'Occupant doit s'assurer et ce, sous son entière responsabilité, que le sous-occupant, gestionnaire retenu aura parfaitement connaissance notamment de ce qui suit :

- le Bien fait partie du domaine public ;
- le sous-occupant ne peut pas concéder le Bien à son tour ;
- le sous-occupant ne peut détenir plus de droits que l'Occupant, en conséquence :
 - > les règles de droit commun en matière de location de locaux ou d'emplacements à usage commercial et les lois spéciales sur les baux, et notamment les dispositions des articles L. 145-1 à L. 145-60 et R. 145-1 à R. 145-33 du Code de commerce et les dispositions non abrogées du décret du 30 septembre 1953 et tous les textes qui leur seraient substitués sont inapplicables en l'espèce ;
 - > l'Activité autorisée ne peut en aucun cas être assimilée à un fonds de commerce et n'ouvre aucun des droits attachés à la propriété commerciale ;

-> le sous-occupant n'a aucun droit réel sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier qu'il réaliserait sur le Bien ;

-> le droit d'occupation dont bénéficie le sous-occupant est précaire et révocable ;

-> l'expiration ou la résiliation du Contrat particulier n'ouvre droit à aucune indemnité au bénéfice du sous-occupant ;

-> l'Activité autorisée telle que définie au Contrat particulier ne peut être modifiée, Tout changement de l'activité exercée par le SOUS-OCCUPANT dans le bien occupé devra préalablement faire l'objet de l'accord exprès du Gestionnaire.

-> toute rupture du Contrat particulier intervenue entre SNCF GARES & CONNEXIONS et l'Occupant, pour quelque cause que ce soit, entraînera le retrait immédiat du droit d'occupation détenu par le sous-occupant. En conséquence, le sous-occupant devra, dans cette hypothèse, restituer sans délai le Bien libre de toute occupation, dans les conditions visées à l'article 34 « Libération des lieux et remise en état ».

De manière générale, l'Occupant assume vis-à-vis de SNCF GARES & CONNEXIONS la pleine et entière responsabilité des conséquences de la sous-occupation.

En effet, en cas de sous-occupation :

- l'Occupant s'engage expressément à rester responsable de toutes les obligations mises à sa charge par les présentes conditions générales, le Contrat particulier et ses annexes ;
- l'Occupant doit être assuré conformément aux dispositions relatives aux assurances contenues dans le Contrat particulier et dans les présentes conditions générales ;
- l'Occupant s'engage expressément, nonobstant les dispositions des accords passés entre lui-même et le sous-occupant, à payer lui-même à SNCF GARES & CONNEXIONS toutes les sommes dues au titre du Contrat particulier et des présentes conditions générales ;
- l'Occupant fera son affaire personnelle de tout litige qui pourrait l'opposer à son sous-occupant et garantit SNCF GARES & CONNEXIONS du paiement de toute somme qui pourrait lui être due à quelque titre que ce soit du fait de la présence d'un sous-occupant ;

Destinations des lieux occupés

Les locaux en gare de Saint Louis désignés à l'article 1^{er} ci-dessus et qui sont mis à la disposition de l'Occupant devront être exclusivement utilisés à cette fin.

Aucune autre activité ne pourra y être exercée sans l'accord préalable, express et écrit de SNCF Gares & Connexions, sous peine de résiliation de la présente convention aux torts de l'Occupant dans les conditions prévues à l'article 31.3 des conditions générales d'occupation.

Article 3 : Horaires

Le local n'étant pas indépendant de la gare, l'occupant ne peut pas exploiter son activité en dehors des horaires d'ouverture de la gare.

Horaires au 30/05/23

L'ensemble des horaires annuels

Horaires habituels						
Lundi	Mardi	Mercredi	Judi	Vendredi	Samedi	Dimanche
04:45 à 00:40	04:45 à 00:40	04:45 à 00:40	04:45 à 00:40	04:45 à 01:40	05:05 à 01:40	05:05 à 00:40

Article 4 : Durée et date d'effet du Contrat

Le Contrat est consenti pour une durée ferme de **dix ans (10 ans)** à compter de la mise à disposition du bien au 02 novembre 2023 pour démarrage des travaux.

Au terme de cette durée, l'Occupant ne pourra prétendre au renouvellement tacite du Contrat.

De la même manière, et conformément aux clauses 2.1 et 5 des conditions générales d'occupation (**Annexe n°1**), le droit d'occupation dont bénéficie l'occupant est précaire et révocable de sorte qu'il n'est pas possible de se prévaloir d'un droit au renouvellement et d'une indemnité d'éviction aux termes de la durée consentie pour la présente occupation.

Le bail commercial, et l'application de sa législation, continuent d'être proscrit sur le domaine public ferroviaire.

Article 5 : Travaux sous périmètre de maîtrise d'ouvrage de l'Occupant

L'Occupant nous a fourni l'estimatif des travaux (**Annexe n°3**)

Nature : Rénovation du local

Un devis descriptif et estimatif ou plan d'aménagement est joint en **Annexe n° 4** des présentes

Montant : Environ 90 000€ TTC

Durée : 6 mois à compter du 1 novembre 2023

Les travaux à réaliser par l'Occupant doivent être conformes au cahier des prescriptions techniques et architecturales (**Annexe n° 9**).

Article 6 : Redevance

L'Occupant est redevable à l'égard de SNCF GARES & CONNEXIONS d'une redevance annuelle de **quinze mille euros (15000€)** hors taxes/ hors charges.

La redevance commencera à courir à la remise des clés à l'exploitant.

A titre exceptionnel, SNCF Gares et Connexions accepte une franchise de **six (6)** mois maximum pour la réalisation des travaux.

Le montant de la redevance, ci-dessus défini, est indexé en fonction de la variation de l'Indice ILAT publié par l'INSEE.

L'indice de référence est celui du 2ème trimestre 2022 soit 122.65 ; L'indice de comparaison sera l'indice du premier trimestre de l'année précédant la date d'indexation.

Cette indexation intervient pour la première fois le 1er janvier 2024, et par la suite au 1er janvier de chaque année.

La redevance est facturée à l'Occupant pour la première fois à la date de mise à disposition du Bien, et est payable trimestriellement et à terme à échoir, les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre de chaque année.

La facture sera adressée par RETAIL & CONNEXIONS, société anonyme au capital de 760 000,00 € dont le siège social se trouve au 16 avenue d'Ivry – 75013 Paris immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 341 826 782, agissant en qualité de mandataire exclusif pour la gestion et la commercialisation des espaces commerciaux en gare en vertu d'un contrat de mandat lui confiant notamment la mission de suivre l'exécution des contrats d'occupation, de facturer et recouvrer les redevances d'occupation et de procéder en cas de non-respect d'une obligation contractuelles aux rappels, poursuites et mises en demeure nécessaires.

Article 7 : Charges

Les locaux occupés par l'Agglomération de Saint Louis sont raccordés sur l'ensemble des réseaux de la gare. Le montant du forfait de charges s'élève à **cinq mille cinq cents (5500)** euros HT/ an.

Date de première facturation : à compter de la date de mise à disposition du Bien.

Ce forfait est facturé et indexé dans les mêmes conditions que la redevance.

L'agglomération de Saint-Louis et SNCF Gares et Connexions décident conjointement l'installation de sous compteurs d'électricité, de chauffage et d'eau afin de mesurer si le forfait de charges est conforme aux estimations.

Si besoin, un avenant sera réalisé pour redéfinir un nouveau forfait.

L'Occupant fait son affaire de souscrire un abonnement directement aux opérateurs concernés (téléphonie.....).

Article 8 : Montant du dépôt de garantie

L'Occupant s'engage à verser au jour de l'entrée dans le local par mandat administratif un montant de **trois mille sept cent cinquante euros (3750€)** correspondant à trois (3) mois de la redevance annuelle HT.

Article 9 : Impôts et taxes

Le montant annuel du forfait est fixé à **mille cinq cents euros (1500€)** hors taxes (comprenant la taxe foncière et la taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères).

Article 10 : Montants à garantir au titre des assurances

Assurance de Chose :

Montant à garantir : **1 000 000€** par sinistre

Assurance Risque de Voisinage :

Montant à garantir : **750 000€** par sinistre

Il est rappelé conformément à l'article 29.5 des Conditions générales, que préalablement à la mise à disposition du Bien, l'Occupant doit remettre à SNCF GARES & CONNEXIONS une / des attestation(s) complétée(s) et signée(s) par son ou ses assureurs si les polices à souscrire sont placées auprès de compagnies d'assurance distinctes. Ces attestations sont annexées ci-après (**Annexe n° 5**).

Article 11 : Frais d'étude et de constitution de dossier

Sans objet.

Article 12 : Résiliation de plein droit pour les besoins ferroviaires ou tout motif d'intérêt général

Comme rappelé à l'article 31.2 des conditions générales d'occupation annexées au présent contrat, SNCF GARES & CONNEXIONS peut, à tout moment, résilier la présente convention pour tout motif d'intérêt général ou pour les besoins ferroviaires.

Article 13 : Information environnementale

13.1 Information sur les risques environnementaux

13.1.1 État des risques et pollutions

SNCF GARES & CONNEXIONS déclare que, conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, le Bien occupé n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels ou miniers prévisibles, prescrit ou approuvé.

En conséquence, et afin d'assurer l'information dont elle est légalement redevable envers l'Occupant, SNCF GARES & CONNEXIONS a établi un état des risques et pollution en date du 28 juin 2022, demeuré ci-joint et annexé aux présentes (**Annexe n° 6**).

13.1.2 Zone de sismicité

En application des dispositions du paragraphe I de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, SNCF GARES & CONNEXIONS déclare qu'à sa connaissance, à la date de signature des présentes, le Bien occupé se trouve sur une commune située dans une zone de sismicité 4.

13.2 Information sur les sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique.

Par ailleurs, SNCF GARES & CONNEXIONS déclare que la commune dans laquelle est situé le Bien a fait l'objet du ou des arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique suivant(s) :

Historique des catastrophes naturelles dans ma commune : 5

Code NOR	Libellé	Début le	Sur le journal officiel du
INTE9900627A	Inondations et/ou Coulées de Boue	25/12/1999	30/12/1999
INTE9400331A	Inondations et/ou Coulées de Boue	18/05/1994	09/07/1994
INTE9300412A	Inondations et/ou Coulées de Boue	12/05/1993	03/09/1993
INTE8900561A	Inondations et/ou Coulées de Boue	16/08/1989	13/12/1989
NOR19840215	Inondations et/ou Coulées de Boue	25/05/1983	26/02/1984

Mais, compte tenu de son régime d'assurance, SNCF GARES & CONNEXIONS déclare que le Bien n'a, à sa connaissance, subi aucun sinistre ayant donné lieu à versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophe naturelle (article L. 125-2 du Code des assurances) ou technologique (article L. 128-2 du Code des assurances).

Par suite de ces déclarations, l'Occupant reconnaît avoir été informé de l'état des servitudes « risques » et d'information sur les sols auxquels se trouve exposé le Bien et en faire son affaire personnelle sans recours contre SNCF GARES & CONNEXIONS.

Article 14 : Clause résolutoire :

« Il est expressément convenu qu'à défaut d'obtention du prêt par l'occupant auprès d'une banque ou d'un organisme de crédit, la résolution du contrat d'occupation opérera de plein droit ».

Article 15 : Élection de domicile

SNCF GARES & CONNEXIONS fait élection de domicile au 14 Viaduc Kennedy - 54000 NANCY

L'Occupant fait élection de domicile place de l'hôtel de ville, CS 50199, 68305 Saint-Louis cedex

Article 16 : Contacts

Les contacts sont indiqués dans le règlement intérieur Occupant en Annexe n° 7

Pour SNCF GARES & CONNEXIONS :

Johann LANG
Johann.lang@sncf.fr
06 25 57 90 19

Michèle HERBE
Michele.herbe@sncf.fr
06 21 85 43 16

Pour l'Occupant :

Alice GUILLEMIN
guillemin.alice@agglo-saint-louis.fr
07 64 46 94 50

Fait à....., le
En deux exemplaires originaux

Pour SNCF GARES & CONNEXIONS

Pour l'Occupant

Annexes :

Annexe n° 1 : Conditions générales d'occupation non constitutive de droits réels d'espaces ou de locaux en gare dépendant du domaine public ferroviaire du 25 février 2020

Annexe n° 2 : Plans

Annexe n° 3 : Estimatif des travaux de l'Occupant

Annexe n° 4 : Devis descriptif et estimatif

Annexe n° 5 : Attestation des polices d'assurance

Annexe n° 6 : État risques et pollutions

Annexe n° 7 : Règlement intérieur « Occupant »

Annexe n° 8 : État des lieux

Annexe n° 9 : Cahier des Prescriptions Techniques et Architecturales