



Ville de SAUSSET-LES-PINS

Hôtel de Ville – Place des droits de l'homme – 13960 SAUSSET-LES-PINS - 04 42 44 51 51
www.ville-sausset-les-pins.fr

Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal Séance du 18 décembre 2025

Nombre de membres

Afférents : 28

Présents : 22

Qui ont pris au vote : 26

L'an deux mille vingt-cinq et le dix-huit du mois de décembre à 19 heures, le Conseil Municipal de la commune de Sausset-les-Pins, s'est réuni à la Salle des Arts et de la Culture, sur la convocation qui lui a été adressée par le Maire, conformément à l'article L 2121-10, du Code Général des Collectivités Territoriales, sous la présidence de Monsieur Maxime MARCHAND, Maire.

Etaient présents à cette assemblée :

Maxime MARCHAND, Maire,

Les adjoints : Mme Marie-Laure WALTHER, M. Jean-Louis LABOURAYRE, Mme Christelle BURRIAT, M. Serge AMBAN, Mme Elisabeth MARAÏNI, M. Anthony BICCHIERAI, Mme Julie SAVI, M. Stéphane DETRAY,

Les conseillers municipaux :

M. André MOURGUES, M. Patrice THOMAS, M. Jacques SABATIER, M. Francis GENGOUX, Mme Valérie WILLEMART, Mme Cécile BONNEAU, Mme Marion NEFF, M. Pierre-Valentin VERNHES, M. Alain LEVINSPUHL, M. Etienne HERPIN, Mme. Christine BEAULIEU, M. Philippe GALIZZI, M. Thomas ARDUIN.

Excusés, avaient donné procuration :

Mme Julie DESMOULINS à M. Jean Louis LABOURAYRE

Mme Mary-Christine BERTRANDY-CAMPANA à M. Alain LEVINSPUHL

Mme Valérie MASSON-RAGUSA à M. Etienne HERPIN

Mme Anne-Sophie STERBA à M. Maxime MARCHAND

Absents : Mme Dominique PIGNATEL, M. Bruno CHAIX

A été nommé secrétaire : M. Thomas ARDUIN

DELIBERATION N° 2025-12-07

Nomenclature ACTES 3.5

Signature d'une convention d'occupation avec la SNCF

Le conseil municipal,

VU la loi n°82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions,

Vu la loi n°83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat,

VU la loi n°83-663 du 22 juillet 1983 complétant la loi n°83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat.

CONSIDERANT la convention proposée par la SNCF par le biais de sa filiale ESSET concernant la parcelle n°308-section AP, le boulodrome

Et après en avoir délibéré,

APPROUVE la convention proposée en annexe.

APPROUVE la redevance dont le montant annuel, hors taxes, fixée à 2 500,00 € (DEUX-MILLE-CINQ-CENTS EUROS), TVA en sus et un montant annuel du forfait qui est fixé à 250,00 € (DEUX-CENT-CINQUANTE EUROS) hors taxes TVA en sus ; il est payable aux conditions et selon la périodicité fixée pour le paiement de la redevance.

APPROUVE un montant forfaitaire fixé à 500,00 € (CINQ-CENTS EUROS) hors taxe, correspondant aux frais d'établissement et de gestion du dossier. Ce montant est exigible au premier avis d'échéance adressé par le GESTIONNAIRE.

AUTORISE Monsieur le maire à signer cette dernière.



Le Maire,
Maxime MARCHAND

VOTE :

Pour : UNANIMITE

Contre :

Abstention :

REPUBLIQUE FRANCAISE

Département des Bouches-du-Rhône
Commune de SAUSSET LES PINS

Rapporteur : Monsieur le maire

DELIBERATION N° 2025-12-07

Objet : Signature de la convention d'occupation avec la SNCF

NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHESE

La commune de Sausset-les-Pins est occupante depuis le 1er décembre 1988, en vertu de trois conventions successives, dont la dernière, référencée n°352226, à effet du 01/12/2017 et pour laquelle la date d'échéance est fixée le 30/11/2025.

À la suite des échanges intervenus entre les parties, celles-ci ont convenu d'établir une nouvelle convention d'occupation.

Cette nouvelle convention porte sur un périmètre élargi, incluant désormais l'ensemble des espaces occupés sur le foncier appartenant au domaine public de SNCF RESEAU par la commune de Sausset-les-Pins.

Le BIEN immobilier occupe une superficie d'environ 3 900 m², comportant :
- 3 900 m² de terrain nu, stabilisé et aménagé en boulodrome par la commune.

Sur le bien mis à disposition, la commune de Sausset-les-Pins a, depuis l'origine, été autorisé à :

- Réaliser les installations nécessaires à un boulodrome public
- Conserver les deux candélabres d'éclairage sous réserve de ne pas provoquer l'éblouissement des usagers SNCF et des agents de conduite.
- Laisser stationner exceptionnellement les voitures le long de l'avenue des marchandises, le jour des manifestations sportives, après accord du chef de gare et sous réserve qu'un passage suffisant soit laissé aux véhicules et cars accédant à la gare.

La commune est propriétaire des ouvrages, constructions, équipements ou installations de caractère immobilier suivants qu'il a été autorisé à réaliser en application d'une convention d'occupation antérieure :

- Deux bungalows destinés aux boulistes.
- Bancs public, candélabres, barrières, clôtures et grilles de protections sur l'occupation destinée aux boulistes.
- Un petit bâtiment en construction de type parpaing destiné aux boulistes.

La présente convention d'occupation est conclue pour une durée de dix (10) ans. Elle prend effet à compter du 01/12/2025, pour se terminer le 30/11/2035.



**OCCUPATION
D'IMMEUBLES BÂTIS OU NON BÂTIS
DÉPENDANT DU DOMAINE
PUBLIC SANS
EXPLOITATION ÉCONOMIQUE**

NON CONSTITUTIVE DE DROITS RÉELS

CONDITIONS PARTICULIERES

**(Edition du 5 octobre 2016)
Mise à jour le 23 avril 2020**



Dossier n°

Département Des
Bouches-du-Rhône
Commune de Sausset-
les-Pins

Ligne n° 935 000
De Miramas à l'Estaque
PK 851+000 à 851+150
env.

Gare de Sausset-les-Pins
Occupant : Commune de
Sausset-les-Pins

**CONVENTION D'OCCUPATION
D'UN IMMEUBLE BÂTI OU NON BÂTI
DÉPENDANT DU DOMAINE PUBLIC
SANS EXPLOITATION ÉCONOMIQUE**

NON CONSTITUTIVE DE DROITS RÉELS

Entre les soussignés,

La société dénommée « **SNCF Réseau** », société anonyme au capital social de 621 773 700 Euros dont le siège est situé à SAINT-DENIS (93200), 15-17 rue Jean-Philippe Rameau, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY sous le numéro 412 280 737 et dont le régime résulte des articles L2111-20 et suivants du Code des Transports,

Représentée par la société dénommée « **Société Nationale SNCF** », société anonyme au capital de 1.000.000.000 Euros, dont le siège est situé à SAINT-DENIS (93200), 2 place aux Etoiles, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY sous le numéro 552 049 447 et dont le régime résulte des articles L.2102-1 et suivants du Code des Transports,

En application de la Convention de Gestion et de Valorisation Immobilière en date du 30 juillet 2015 conclue entre les anciens établissements publics SNCF et SNCF RESEAU aux droits desquels viennent respectivement la Société Nationale SNCF et SNCF Réseau,

Et est représentée par Madame Gaëlle GRASSET en sa qualité de Directrice de la Direction Immobilière Territoriale Grand Sud de SNCF Immobilier, dont les bureaux sont sis 120 Rue Isabelle Eberhardt – BP 91242 à Montpellier Cedex 01 (34011), dûment habilitée.

Et,

La COMMUNE de SAUSSET-LES-PINS domiciliée place des Droits de l'Homme à Sausset-les-Pins (13969) représentée par son Maire, Monsieur Maxime MARCHAND, agissant en vertu d'une délibération du Conseil municipal en date du 25 Mai 2020 (**ANNEXE n°5 : Décision**).

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

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

- Le terme « **SNCF Réseau** » utilisé dans les Conditions Générales et particulières désigne la société attributaire du BIEN.
- Le terme « **SNCF Immobilier** » utilisé dans les Conditions Générales et particulières désigne la branche Immobilière de la Société nationale SNCF, qui a reçu mandat de SNCF Réseau pour conclure et gérer la présente convention d'occupation du domaine public dans le cadre d'une convention de gestion et de valorisation immobilière.
- Le terme « **OCCUPANT** » désigne la personne physique ou morale, publique ou privée à qui est consentie l'autorisation d'occupation du domaine public.
- Le terme « **GESTIONNAIRE** » désigne le mandataire de SNCF Réseau, agissant dans le cadre d'un Contrat de Valorisation Immobilière et Gestion Locative du patrimoine foncier et immobilier qui le lie à SNCF Immobilier.

La Société ESSET, ci-après dénommé le GESTIONNAIRE, Société par Action Simplifiée au capital de 43.416.652,00 euros, dont le siège social est situé à Courbevoie (92400), 17 Place des Reflets, inscrite au registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le n° B 484 882 642, titulaire de la carte professionnelle « Transaction sur immeubles et fonds de commerce – Gestion Immobilière – Syndic de copropriété » n°CPI 9301 2015 000 002 728 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris-Ile de France, et garantie par GALIAN Assurances, 89 rue La Boétie, 75008 Paris, représentée par Monsieur Philippe Calmon, Président, agissant au nom et pour le compte de SNCF Réseau, dans le cadre d'un marché de gestion du patrimoine foncier et immobilier et cessions de biens,

- Le terme « **BIEN** » désigne le bien objet de la présente convention d'occupation tel qu'il est décrit à l'article « Désignation » des Conditions Particulières.

PREAMBULE

La commune de Sausset-les-Pins est occupante depuis le 1er décembre 1988, en vertu de trois conventions successives, dont la dernière, référencée n°352226, à effet du 01/12/2017 et pour laquelle la date d'échéance est fixée le 30/11/2025.

À la suite des échanges intervenus entre les parties, celles-ci ont convenu d'établir une nouvelle convention d'occupation, conformément aux dispositions définies ci-après.

Cette nouvelle convention porte sur un périmètre élargi, incluant désormais l'ensemble des espaces occupés sur le foncier appartenant au domaine public de SNCF RESEAU par la commune de Sausset-les-Pins.

Les dispositions du Code général de la propriété des personnes publiques et plus particulièrement l'article L 2122-1-1 et suivants crée par l'Ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 ne sont pas applicables à la présente convention d'occupation. L'activité exercée sur le BIEN et reprise ci-après à l'article 4 « UTILISATION DU BIEN » n'est pas une activité économique.

ARTICLE 1 OBJET DE LA CONVENTION

Les présentes Conditions Particulières non constitutives de droits réels ont pour objet d'autoriser l'OCCUPANT ci-dessus désigné à occuper et utiliser un bien immobilier appartenant à l'Etat et attribué à SNCF Réseau et désigné à l'article « Désignation » (ci-après dénommé « le BIEN »). Le BIEN constitue une dépendance du domaine public.

ARTICLE 2 DÉSIGNATION

(Article 12 des Conditions Générales)

2.1 Situation du BIEN

Le BIEN est situé au chemin du Brûlot à Sausset-les-Pins (13 960) et est repris au cadastre de la commune de Sausset-Les-Pins sous le n° 308 de la Section AP. Il est figuré sous teinte rouge au plan annexé (**ANNEXE n°2 : plan et accès**).

Références ferroviaires :

SNCF Réseau :

Site : UT 005272E

Terrain : T010

Ligne n°935 000 allant de Miramas à l'Estaque à hauteur du PK n°851+100 environ.

2.2 Description du BIEN

Le BIEN immobilier occupe une superficie d'environ 3 900 m², comportant :

- 3 900 m² de terrain nu, stabilisé et aménagé en boulodrome par la commune.

Sur le bien mis à disposition, l'OCCUPANT a, depuis l'origine, été autorisé à :

- Réaliser les installations nécessaires à un boulodrome public
- Conserver les deux candélabres d'éclairage sous réserve de ne pas provoquer l'éblouissement des usagers SNCF et des agents de conduite.
- Laisser stationner exceptionnellement les voitures le long de l'avenue des marchandises, le jour des manifestations sportives, après accord du chef de gare et sous réserve qu'un passage suffisant soit laissé aux véhicules et cars accédant à la gare.

Conformément à l'article 1 des Conditions Générales, l'OCCUPANT est propriétaire des ouvrages, constructions, équipements ou installations de caractère immobilier suivants qu'il a été autorisé à réaliser en application d'une convention d'occupation antérieure :

- Deux bungalows destinés aux boulistes.
- Bancs public, candélabres, barrières, clôtures et grilles de protections sur l'occupation destinée aux boulistes.
- Un petit bâtiment en construction de type parpaing destiné aux boulistes.

Il est rappelé que, lors de l'occupation précédente, l'OCCUPANT a procédé à la réalisation d'aménagements sur des emprises appartenant à SNCF Réseau et ne figurant pas dans le périmètre de l'occupation initialement autorisée, consistant notamment en :

- La création d'un chemin d'accès en béton, aménagé en pente douce et ponctué de marches
- L'installation d'un abri-bus en maçonnerie
- La mise en place de conteneurs dédiés au tri des déchets

Ces aménagements, implantés sans autorisation spécifique préalable, permettent à l'OCCUPANT d'assurer un cheminement piéton en direction du boulodrome situé au niveau du rond-point du chemin du Brûlot.

2.3 **État des lieux**

Un état des lieux contradictoire, établi le 19/02/2019, est annexé aux présentes Conditions Particulières. Il est complété par un état des lieux intermédiaire réalisé le 02/11/2025 également demeuré annexé aux présentes (**ANNEXE n°3 : Etat des lieux**).

ARTICLE 3 CONDITIONS GÉNÉRALES D'OCCUPATION DES LIEUX

La convention d'occupation non constitutive de droits réels est composée par les présentes Conditions Particulières et par les « **Conditions Générales d'occupation d'immeubles bâtis ou non bâtis dépendant du domaine public non constitutive de droits réels** » (**Edition du 23 avril 2020**) dont l'OCCUPANT reconnaît avoir pris connaissance. Un exemplaire des Conditions Générales signé, paraphé et daté est annexé aux présentes Conditions Particulières. Ces deux documents constituent un tout indissociable (**ANNEXE n°1 : Conditions Générales**).

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

ARTICLE 4 UTILISATION DU BIEN

(Article 4 des Conditions Générales)

4.1 **Activité autorisée**

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

- Maintien d'un boulodrome public et gratuit comportant :
 - o Bancs publics
 - o Candélabres
 - o Deux bungalows
 - o Un local maçonné
 - o Chemin d'accès
- Maintien d'un arrêt de bus constitué d'un abri maçonné
- Maintien de conteneurs pour tri ménager

Tout changement de l'activité exercée par l'OCCUPANT dans le BIEN occupé devra préalablement faire l'objet de l'accord exprès de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE.

L'OCCUPANT utilisera ce bien dans les conditions suivantes :

- L'OCCUPANT à la charge d'entretien :
 - o Du boulodrome avec ses bancs publics, candélabres, barrières et clôtures installé par l'OCCUPANT
 - o De la clôture de type défensif permettant d'isoler le boulodrome des infrastructures ferroviaires
 - o Des arbres existants sur l'emplacement concédé.

4.2 Manipulation de matières dangereuses et polluantes

L'OCCUPANT n'est pas autorisé à la manipulation de matières dangereuses et polluantes.

4.3 Activité entrant dans le champ d'application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement c'est-à-dire en présence d'une ICPE

L'OCCUPANT déclare que son activité n'entre pas dans le champ d'application des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement.

4.4 Activité entrant dans le champ d'application des articles L 214-1 et R 214-1 et suivants du Code de l'Environnement c'est-à-dire en présence d'une IOTA.

L'OCCUPANT déclare que son activité n'entre pas dans le champ d'application des articles L.214-1 et R.214-1 et suivants du code de l'environnement.

ARTICLE 5 SOUS-OCCUPATION

(Article 3 des Conditions Générales)

Toute sous occupation est interdite.

ARTICLE 6 ENVIRONNEMENT - SANTE PUBLIQUE

6.1 Etat « Risques et Pollutions » (L. 125-5 I du code de l'environnement)

L'Etat « Risques et Pollutions » établi à partir d'informations mises à disposition par le préfet est annexé aux présentes ainsi que, le cas échéant, mention de l'arrêté concerné et des extraits des documents de référence permettant la localisation du BIEN au regard des risques pris en compte prévus à l'article R. 125-24 du code de l'environnement (**Annexe n°4 : Etat des Risques et Pollutions**).

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

6.2 Déclarations relatives aux sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques (Article L. 125-5 IV du code de l'environnement)

En application de l'article L. 125-5 IV du code de l'Environnement, SNCF Réseau, déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (Art. L. 125-2 du code des Assurances) ou technologiques (Art. L. 128-2 du code des assurances) et que par ailleurs, il n'a pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

6.3 Annexe environnementale (article L.125-9 du code de l'environnement)

Sans objet

6.4 Diagnostic de performance énergétique (article L.126-26 du code de la construction et de l'habitation)

Sans objet

6.5 Diagnostic technique amiante (article R. 1334-18 du code de la santé publique)

Sans objet

6.6 Rejets Aqueux

L'OCCUPANT déclare que son activité ne nécessite pas le déversement de rejet aqueux dans une installation appartenant à SNCF Réseau ou à un tiers.

6.7 Informations rendues publiques sur l'état environnemental du BIEN

En outre, pour une parfaite information de l'OCCUPANT, SNCF Réseau l'informe que :

La consultation des informations publiques sur les risques, sites et sols pollués donne les informations suivantes :

- Dans un rayon de 500 m autour du BIEN, sont identifiés 3 sites potentiellement pollués référencés dans l'inventaire des sites ayant accueilli par le passé une activité qui a pu générer une pollution des sols (CASIAs).

La consultation des documents d'urbanisme donne les informations suivantes :

- D'après le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la commune de SAUSSET-LES-PINS, la parcelle est classée en zone UQI correspondant à un secteur avec des infrastructure de déplacement.

La consultation des services de la préfecture et de la DREAL a permis d'obtenir les informations suivantes :

- Selon le site Géorisques et les données préfectorales, la parcelle est située dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques (PPR) de Sausset-les-Pins, et est exposée aux mouvements de terrain par sismicité modéré (3/5) et un sol argileux avec une forte exposition (3/3) à ce phénomène de retrait-gonflement.

L'OCCUPANT déclare avoir pris connaissance des informations ci-dessus et vouloir faire son affaire personnelle de cette situation.

ARTICLE 7 DATE D'EFFET - DURÉE

(Article 5 des Conditions Générales)

La présente convention d'occupation est conclue pour une durée de dix (10) ans. Elle prend effet à compter du 01/12/2025, pour se terminer le 30/11/2035.

Conformément aux dispositions de l'article 5 des Conditions Générales, la présente convention ne peut pas faire l'objet d'un renouvellement tacite.

ARTICLE 8 REDEVANCE

(Article 6 des Conditions Générales)

8.1 Montant de la redevance

L'OCCUPANT paie à SNCF Réseau une redevance dont le montant annuel, hors taxes, est fixé à **2 500,00 € (DEUX-MILLE-CINQ-CENTS EUROS)**, TVA en sus.

8.2 Modalités de paiement

L'OCCUPANT paie la redevance par virement, annuellement et d'avance.

Le premier terme sera exigible à la date de signature des présentes à compter de la date d'effet de la convention.

Un avis d'échéance sera adressé par le GESTIONNAIRE 30 jours avant l'échéance.

Il est précisé que l'avis de paiement est à adresser par dépôt sur la plate-forme Chorus-Pro, <https://chorus-pro.gouv.fr>, moyen de transmission obligatoire depuis le 01/01/2020 :

N° BUPO

N° CTR

L'OCCUPANT doit indiquer le numéro de facture attaché à son règlement dans la référence de ses virements

ARTICLE 9 INDEXATION

(Article 7 des Conditions Générales)

La redevance sera indexée de plein droit et sans aucune formalité ni demande préalable, chaque année à la date anniversaire de la Date de prise d'effet de la convention en fonction de la variation de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT) :

Redevance indexée = redevance de référence x (indice de comparaison / indice de référence).

La première indexation s'effectuera en prenant :

- Pour la redevance de référence, la redevance en vigueur au jour de l'indexation,
- Pour indice de référence, le dernier indice ILAT publié trimestriellement par l'INSEE à la Date de prise d'effet de la convention, soit celui du **2e trimestre de l'année 2025, soit 137,15**.
- Pour indice de comparaison, l'indice ILAT publié trimestriellement par l'INSEE du même trimestre de l'année suivante.

Les indexations ultérieures s'effectueront en prenant :

- Pour la redevance de référence, la redevance résultant de la précédente indexation,
- Pour indice de référence, l'indice ILAT publié trimestriellement par l'INSEE ayant servi d'indice de comparaison pour la précédente indexation,
- Pour indice de comparaison, l'indice ILAT publié trimestriellement par l'INSEE du même trimestre de l'année suivante.

Dans l'hypothèse d'une modification de la redevance de base au cours de la présente convention, quelle qu'en soit la cause, les Parties conviennent d'apporter à la clause d'indexation susvisée toutes modifications nécessaires afin de respecter les dispositions légales ou réglementaires d'ordre public, et en particulier les dispositions de l'article L.112-1 du Code monétaire et financier.

Il est expressément convenu que dans le cas où l'indice de ~~comparaison devant servir à~~ l'indexation de la redevance de base viendrait à être publié avec retard pour quelle que cause que ce soit, il sera tenu compte provisoirement du dernier indice connu et un réajustement interviendra avec effet rétroactif à la date d'indexation stipulée ci-dessus dès la date de parution de l'indice de comparaison en question.

Le jeu de la clause d'indexation n'étant subordonné à aucune notification l'indexation s'appliquera de plein droit ; le fait de ne pas avoir indexé la redevance n'entraînera aucune déchéance dans le droit de l'une des Parties de réclamer l'application ultérieure de l'indexation avec effet rétroactif à la date d'indexation stipulée ci-dessus.

Au cas où, pour quelle que raison que ce soit, l'indice choisi ne pourrait être appliqué, les Parties conviennent expressément de lui substituer soit l'indice qui serait publié en remplacement, soit un indice similaire choisi d'un commun accord entre les Parties.

ARTICLE 10 GARANTIE FINANCIÈRE

(Article 8 des Conditions Générales)

Par dérogation à l'article 8 des Conditions Générales, l'OCCUPANT ne sera pas tenu de produire une garantie financière.

ARTICLE 11 CHARGES A REMBOURSER

(Article 9 des Conditions Générales)

11.1 *Prestations et fournitures*

L'OCCUPANT est informé que le Bien est mis à disposition sans raccordements, ni en eau, ni en électricité, ni aux réseaux de télécommunications.

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.

11.2 *Impôts et taxes*

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

Le montant annuel du forfait est fixé à **250,00 € (DEUX-CENT-CINQUANTE EUROS)** hors taxes TVA en sus ; il est payable aux conditions et selon la périodicité fixée pour le paiement de la redevance.

11.3 *Frais de dossier et de gestion*

L'OCCUPANT paie à SNCF Réseau un montant forfaitaire fixé à **500,00 € (CINQ-CENT EUROS)** hors taxe, correspondant aux frais d'établissement et de gestion du dossier. Ce montant est exigible au premier avis d'échéance adressé par le GESTIONNAIRE.

ARTICLE 12 INTÉRÊTS POUR RETARD DE PAIEMENT

(Article 11 des Conditions Générales)

En cas de non-paiement à la date limite indiquée sur la facture adressée par le GESTIONNAIRE, les sommes dues seront de plein droit productif d'intérêts de retard décomptés, à partir du jour suivant la date limite de paiement, jusqu'au jour de paiement effectif, au taux d'intérêt légal en

vigueur à la date à laquelle les intérêts ont commencé à courir, majoré de 2 points. La capitalisation des intérêts intervient de plein droit.

ARTICLE 13 ACCÈS AU BIEN

(Article 13 des Conditions Générales)

Les accès et itinéraires autorisés pour accéder au BIEN mis à disposition figurent au plan annexé (**ANNEXE n°2 : PLAN et ACCÈS**). L'accès se fait par la voie publique Chemin du Brûlot ou par le rond-point d'accès au parking de la gare.

L'OCCUPANT a la charge et la responsabilité exclusive de l'utilisation et de l'entretien des accès.

ARTICLE 14 TRAVAUX

(Article 14 des Conditions Générales)

La présente convention ne donne pas droit à l'OCCUPANT de réaliser des travaux ouvrant droit à indemnisation dans les conditions de l'article 23 des Conditions Générales sur l'emplacement mis à disposition, à l'exception des travaux d'entretien et de réparation visés à l'article 15.

L'OCCUPANT est tenu de respecter et de maintenir en l'état l'ensemble des dispositifs de protection déjà présents sur le site, notamment les portails, barrières et grillages protégeant les accès aux voies de circulation et aux zones sensibles.

Il lui incombe d'assurer la sécurité des personnes et des biens en veillant à ce que ces dispositifs restent fonctionnels et ne soient ni déplacés, ni contournés, ni détériorés.

Par le biais d'une précédente COT, l'OCCUPANT a été autorisé à réaliser sur le BIEN les constructions, aménagements et installations suivants :

- Deux bungalows destinés aux boulistes.
- Bancs public, candélabres, barrières, clôtures et grilles de protections sur l'occupation destinée aux boulistes.
- Un petit bâtiment en construction de type parpaing destiné aux boulistes.

Il est également constaté que, durant cette précédente période d'occupation, l'OCCUPANT a procédé à la réalisation, sans autorisation spécifique, des aménagements complémentaires suivants :

- Un chemin d'accès en béton, aménagé en pente douce et ponctué de marches.
- Un abri-bus en maçonnerie
- Des conteneurs dédiés au tri des déchets.

Toute dégradation ou altération des dispositifs existants engage sa responsabilité. L'OCCUPANT s'engage à remettre en état, à ses frais, les dispositifs affectés.

Les clôtures du Bien sont placées sous la responsabilité d'entretien de l'OCCUPANT qui s'oblige à les maintenir, les entretenir et les reconstruire à l'identique en cas de destruction ou dégradation accidentelle ou du fait de l'homme dans le but de toujours rendre étanche le Bien à la plateforme ferroviaire.

En cas de reconstruction, les clôtures devront être soumises à l'agrément préalable du gestionnaire de l'infrastructure : mr.agence.projets.paca.relations.tiers@sncf.fr.

ARTICLE 15 ENTRETIEN & RÉPARATIONS

(Article 16 des Conditions Générales)

L'OCCUPANT prend à sa charge financière et matérielle les travaux et grosses réparations relevant de l'article 606 du code civil, les travaux ordonnés par l'administration ainsi que les travaux relatifs à la mise en conformité du BIEN à la réglementation, même s'ils constituent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil

L'annexe [1] des Conditions Générales intitulée « Liste non limitative des charges d'entretien, des impôts, taxes et redevances, des frais de gestion et des travaux incombant à l'occupant » précise de manière non limitative les travaux d'entretien et les réparations incombant à l'OCCUPANT.

Les parties conviennent que l'OCCUPANT est réputé propriétaire des ouvrages, constructions et installations décrits à l'**article 2 « Désignation du BIEN »** et autorisés conformément à l'**article 14 « Travaux »** sur le bien occupé et s'engage à en prendre l'entièvre responsabilité au titre des obligations du propriétaire, tant en termes d'entretien, de réparation, que de mises aux normes qui s'avèreraient nécessaires à son exploitation.

ARTICLE 16 ASSURANCES

(Article 20 des Conditions Générales)

Au titre des Assurances :

1. Responsabilité Civile (Art. 20.2.1 des Conditions Générales)

La somme minimale à faire assurer par l'OCCUPANT est fixée à **1 000 000,00 € (UN MILLION D'EUROS) par sinistre**.

L'OCCUPANT doit étendre les garanties de sa police d'assurance de « chose », aux responsabilités encourues du fait des risques d'incendie, d'explosion et de dégâts des eaux prenant naissance dans le BIEN et/ou dans ses propres biens.

2. Dommages aux Biens « DAB » (Art.20.2.2 des Conditions Générales)

L'OCCUPANT doit faire assurer au titre de cette assurance les ouvrages, constructions ou installations réalisés par lui à concurrence du montant définitif des travaux visé à l'article 14.1 « Travaux et Constructions – Généralités » des Conditions Générales.

3. Recours des Voisins et des Tiers « RVT » (Art. 20.2.3 des Conditions Générales)

La police de Dommages aux Biens précitée doit couvrir les responsabilités encourues par l'OCCUPANT à l'égard des voisins et des tiers du fait des risques d'incendie, d'explosion et de dégâts des eaux prenant naissance sur/dans le BIEN et/ou dans ses propres biens.

La somme minimale à faire assurer par l'OCCUPANT est fixée à **1 000 000,00 € (UN MILLION D'EUROS) par sinistre**.

ARTICLE 17 DOMICILIATION

Pour l'exécution des présentes,

- **SNCF Réseau** fait élection de domicile en son siège social indiqué en tête des présentes Conditions Particulières,
- **SNCF Immobilier** fait élection de domicile à l'adresse des bureaux de la Direction Immobilière Territoriale en tête des présentes,
- **ESSET** fait élection de domicile en son siège social, sis à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- **La commune de Sausset-les-Pins** fait élection de domicile en son siège social, sis à l'adresse indiquée en tête des présentes,

Fait à Marseille, le 2 décembre 2025

En deux exemplaires, dont un pour chacun des signataires.

Pour l'OCCUPANT,



Pour SNCF Réseau

LISTE DES ANNEXES

ANNEXE 1 : Conditions Générales d'occupation d'immeubles bâtis ou non bâtis dépendant du domaine public de SNCF Réseau non constitutive de droits réels

ANNEXE 2 : Plan et accès

ANNEXE 3 : Etat des lieux

ANNEXE 4 : L'Etat « Risques et Environnement »

ANNEXE 5 : Décision

Annexe 1 des Conditions Générales