



**Convention d'occupation  
temporaire du domaine public  
ferroviaire non constitutive de  
droits réels pour l'occupation de  
bureaux dans le cadre du Pôle  
d'Echanges Multimodal de la gare  
de Chambéry**

**GRAND CHAMBERY**

**DIRECTION DES BATIMENTS COMMUNAUTAIRES**

106 allée des Blachères – CS 82618 – 73026 Chambéry cedex

04 79 96 86 76 - [grandchambery.fr](http://grandchambery.fr) -  @GrandChambery - [cmag-agglo.fr](mailto:cmag-agglo.fr)

## ENTRE

La communauté d'agglomération de **Grand Chambéry**, établissement public de coopération intercommunale, dont le siège se trouve 106 allée des Blachères, 73026 Chambéry cedex, représentée par son Président, Monsieur Xavier DULLIN, en vertu de la décision de bureau n°.....,

Ci-après dénommée « **Grand Chambéry** »,

d'une part,

## ET

**SNCF**, Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bobigny sous le n° 808332670, dont le siège se trouve 2, place aux étoiles, 93200 Saint-Denis, représentée à l'effet des présentes par Monsieur Benoît QUIGNON, Directeur général de SNCF Immobilier, 10 rue Camille Moke, 93212 Saint-Denis cedex, dûment habilité à cet effet,

Ci-après dénommée « **l'Occupant** »,

d'autre part.

Grand Chambéry et l'Occupant étant désignés individuellement par « **la Partie** » et ensemble par « **les Parties** ».

## PREAMBULE

L'Etat, la Région Rhône-Alpes, le Département de la Savoie, la Communauté d'agglomération Grand Chambéry, la Ville de Chambéry, SNCF Gares & Connexions et SNCF Réseau travaillent depuis plusieurs années sur la création d'un Pôle d'Echanges Multimodal (PEM) autour de la gare de Chambéry (Savoie).

Dans le cadre de ce projet, SNCF Gares & Connexions et Grand Chambéry ont signé le 10 février 2014 une convention portant transfert de gestion à Grand Chambéry d'une emprise relevant du domaine public ferroviaire géré par SNCF Gares & Connexions. Cette convention prévoit la réalisation par Grand Chambéry d'un bâtiment tertiaire en R+3 comprenant les espaces suivants :

- **une vélostation** au RDC comprenant un service de location et de consigne de vélos à disposition du public ;
- **des bureaux** aux R+1, R+2 et R+3 destinés à accueillir des services exerçant des missions en lien avec le service public des transports ou le fonctionnement du Pôle d'Echange Multimodal.

Dans ce cadre Grand Chambéry a lancé un appel à manifestation d'intérêt visant à octroyer un droit d'occupation temporaire sur la totalité de la surface des bureaux réalisés, soit 2 022 m<sup>2</sup>, situés sur les niveaux R+1 à R+3 du bâtiment. La présente convention a pour objet l'octroi de ce droit à l'Occupant désigné suite à la conclusion de l'appel à manifestation d'intérêt.

## CELA EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

### Article 1 : Désignation des Biens occupés

Les Biens mis à disposition et constitutifs d'une occupation privative et temporaire du domaine public sont situés aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages du bâtiment tertiaire du Pôle d'Echanges Multimodal de la gare de Chambéry, situé 325 place de la gare à Chambéry. Ils représentent une surface contractuelle totale de **2 022 m<sup>2</sup>** décomposée de la manière suivante :

- Au 1<sup>er</sup> étage : 683 m<sup>2</sup> ;
- Au 2<sup>ème</sup> étage : 683 m<sup>2</sup> ;
- Au 3<sup>ème</sup> étage : 656 m<sup>2</sup>.

Sont également mis à disposition les blocs sanitaires Nord et Sud situés à chaque niveau.

Il est précisé que l'entrée située au RDC ainsi que les circulations verticales (ascenseur et escaliers) desservant ces niveaux ne font pas partie des Biens mis à disposition. Cependant, l'entrée ainsi que les circulations verticales associées forment bien un accès aux 3 niveaux de bureaux dédié à l'Occupant, celui-ci étant l'unique Occupant des Biens desservis.

Les Biens mis à disposition et objet de la présente Convention figurent sur le plan en annexe 1.

Les biens mis à disposition sont livrés partiellement aménagés et non équipés. Le niveau de finition des aménagements est le suivant :

- revêtement de sols souple
- faux-plafond en dalles minérales démontables
- murs et cloisons peints
- luminaires de type Led
- ventilo-convecteurs réversibles en plafond
- pré-câblage en attente dans le faux-plafond

Il est détaillé en annexe 2.

Un état des lieux des Biens dressé contradictoirement entre l'Occupant et Grand Chambéry, à la date de la mise à disposition des Biens sera annexé à la présente Convention (annexe n°3). L'Occupant sera préalablement convié à cet état des lieux deux semaines avant la date de cet état des lieux à proprement dit. 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. Il sera annexé par lettre valant avenant par Grand Chambéry à l'Occupant.

L'Occupant prend les lieux dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en vigueur de la présente Convention.

## **Conditions générales de l'occupation**

### **Article 2 : Cadre juridique de l'occupation**

Les Biens sus-désignés dépendent du domaine public ferroviaire de la SNCF. A ce titre, SNCF Gares & Connexions a consenti à Grand Chambéry un transfert de gestion des volumes destinés à accueillir le bâtiment tertiaire édifié par Grand Chambéry pour son propre compte sur le fondement des articles L 2123-3 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques. Ladite convention de transfert de gestion est jointe en annexe 4.

La présente convention est consentie en application de l'article 12 de la convention de transfert de gestion établie entre Grand Chambéry et SNCF Gares & Connexions.

Conformément aux dispositions des articles L 2122-6 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, la présente Convention n'est pas constitutive de droits réels.

L'autorisation accordée par Grand Chambéry aux termes de la présente Convention est précaire et révocable, conformément aux articles L 2122-2 et L 2122-3 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et sera exclusive de toute application du régime du bail commercial ou d'une autre réglementation quelconque susceptible de conférer un droit de maintien dans les lieux, à l'occupation et à quelque autre droit.

### **Article 3 : Observation des lois et règlements**

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 de la SNCF Gares & Connexions et de SNCF Réseau, l'urbanisme et la construction, les établissements recevant du public, les installations classées pour la protection de l'environnement, la police des déchets, la sécurité et la santé des travailleurs.

L'Occupant fait son affaire personnelle et à ses frais de l'obtention de toutes les autorisations nécessaires à l'exercice de son activité et ce sans recours contre Grand Chambéry, celle-ci étant dégagée de toute obligation de garantie à raison du refus de ces autorisations ou des conditions auxquelles elles sont subordonnées. L'Occupant s'oblige au titre de son activité à remplir toutes les formalités administratives ou de polices nécessaires et à satisfaire à toutes modifications imposées par les autorités administratives.

A la demande de l'Occupant, Grand Chambéry s'engage à fournir à ce dernier tous les documents en sa possession nécessaires à l'obtention desdites autorisations.

### **Article 4 : Sous-occupation**

L'autorisation accordée à titre personnel par Grand Chambéry ; toute sous-occupation totale ou partielle des Biens est interdite.

A titre exceptionnel, et par dérogation au principe du caractère personnel de l'occupation, l'Occupant est d'ores et déjà autorisé à conférer un droit de sous-occupation au profit de SNCF Mobilités, SNCF

Réseau ou de toute entité constituant l'établissement public à caractère industriel et commercial SNCF dans le respect des lois et règlements en vigueur.

L'Occupant doit s'assurer – et ce sous son entière responsabilité – que le sous-occupant respecte l'ensemble des conditions de la présente Convention étant précisé que :

- la durée de la sous-occupation ne doit pas excéder celle de la présente Convention ;
- l'expiration ou la résiliation de la présente Convention n'ouvre droit à aucune indemnité au bénéfice du sous-occupant ;
- toute rupture de la présente convention intervenue entre l'Occupant et Grand Chambéry, pour quelque cause que ce soit, entraînera le retrait immédiat du droit d'occupation détenu par le sous-occupant.

De manière générale, l'Occupant assume vis-à-vis de Grand Chambéry la pleine et entière responsabilité des conséquences de la sous-occupation et demeure personnellement soumis, envers Grand Chambéry, à l'ensemble des conditions de la présente Convention, y compris le paiement du montant de la redevance et des charges et prestations communes ainsi que les obligations d'assurance dont il est redevable.

Les titres de sous-occupation consentis devront reprendre expressément l'ensemble de ces conditions et devront être transmis à Grand Chambéry pour sa parfaite information.

A défaut de respect par l'Occupant des dispositions qui précèdent, Grand Chambéry a la faculté de résilier la présente convention sur simple notification, comme il est stipulé à l'article 21 « Résiliation pour inobservation par l'Occupant de ses obligations » ci-après.

#### **Article 5 : Cession de la Convention**

L'Occupant n'est pas autorisé à céder la présente Convention, sauf accord écrit entre les Parties. Toute méconnaissance de cette interdiction de cession sans accord de Grand Chambéry entraînera la résiliation de plein droit de la présente Convention.

#### **Article 6 : Utilisation des lieux**

L'Occupant est autorisé à utiliser les Biens à destination de bureaux destinés à accueillir des services exerçant des missions en lien avec le service public des transports ou le fonctionnement du Pôle d'Echange Multimodal. Il ne peut donner aux Biens aucune autre utilisation que celle définie au présent article.

Toute méconnaissance de cette interdiction de changement de destination des Biens sans accord de Grand Chambéry entraînera la résiliation de plein droit de la présente Convention.

#### **Article 7 : Durée et date d'effet de la Convention**

La présente Convention est consentie pour une durée de neuf (9) ans à compter du 1<sup>er</sup> février 2019.

Toutefois, les Parties conviennent de la possibilité d'une restitution partielle des espaces occupés tous les trois (3) ans sous réserve que la demande soit effectuée par l'Occupant par lettre recommandée avec accusé de réception moyennant le respect d'un préavis de six (6) mois.

Dans l'hypothèse d'une restitution partielle des bureaux, l'Occupant aura à sa charge les éventuels travaux nécessaires à l'individualisation des espaces restitués (reprise des câblages électriques et des alimentations des ventilo-convecteurs, cloisonnement séparatif...).

A l'expiration de la présente Convention au terme normal, les Parties s'engagent à se rencontrer 6 mois avant ladite date pour définir ensemble une éventuelle reconduction de la Convention.

## Dispositions financières

### **Article 8 : Redevance**

L'Occupant est redevable à l'égard de Grand Chambéry d'une redevance annuelle de trois cent trente-trois mille six cent trente euros (333 630,00 €) hors taxes et hors charges.

Ce montant est calculé sur les bases d'un loyer de 165 € HT / m<sup>2</sup> / an pour une surface de 2 022 m<sup>2</sup> de bureaux.

Il est rappelé que tout engagement financier de l'Occupant est soumis à l'avis de la Direction Immobilière de l'Etat dès lors que le montant dépasse les 24 000 € annuels charges comprises (article R.4111-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques). Etant entendu que l'Occupant a d'ores et déjà obtenu cet avis pour la signature de la présente Convention.

Les Biens n'étant pas conformes à leur destination et ne permettant donc pas leur exploitation en l'état, les Parties conviennent d'une franchise de redevance durant la période de réalisation des travaux préalables nécessaires à l'installation de l'Occupant, soit du 1<sup>er</sup> février au 31 juillet 2019. A ce titre aucune redevance ne sera due à Grand Chambéry par l'Occupant avant le 1<sup>er</sup> août 2019.

La redevance est facturée à l'Occupant pour la première fois le 1er août 2019 et est payable par acomptes trimestriellement et à terme à échoir, par virement bancaire, les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre de chaque année.

### **Article 9 : Modalité de paiement de la redevance**

Le montant de la redevance, majoré de la TVA, au taux en vigueur lors de chaque facturation fera l'objet d'une facturation trimestrielle adressée par courrier simple.

Le règlement devra intervenir dans un délai de trente (30) jours à compter de la date d'émission de la facture établie par Grand Chambéry.

Les échéances de loyer seront envoyées à l'adresse de facturation suivante :

SNCF CSP CFO  
Bail N° communiqué ultérieurement  
BUPO 67113  
CTR n° communiqué ultérieurement – TSA 10815  
69908 Lyon Cedex 20

Toute somme due, non réglée à la date d'échéance contractuelle, pourra donner lieu à une majoration d'intérêts de retard après mise en demeure restée sans effet. Ces intérêts de retard sont calculés sur la base du taux de refinancement de la Banque Centrale Européenne majoré de dix (10) points, et ce, à compter rétroactivement de la date d'exigibilité de la redevance, étant précisé que tout mois commencé sera dû.

Ce taux ne pourra être inférieur à trois fois le taux d'intérêt légal en vigueur au jour de la facturation.

### **Article 10 : Révision de la redevance**

Le montant de la redevance ci-dessus défini est indexé chaque année, au 1<sup>er</sup> juillet, en fonction de l'évolution de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT) publié par l'INSEE.

L'indice de base pour cette indexation de la redevance est celui du 2<sup>ème</sup> trimestre 2018 soit 112,01; l'indice de référence sera celui du 1<sup>er</sup> trimestre des années suivantes.

L'indexation prendra effet sans que les Parties soient tenues à aucune notification préalable. En cas de retard dans la publication de l'indice choisi, l'Occupant sera tenu de payer à titre provisoire une redevance égale à la redevance alors en vigueur ; l'ajustement et le complément dû sera effectué dès la publication de l'indice.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi avant l'expiration de la Convention, et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, la redevance se trouverait de plein droit indexée sur ce nouvel indice et le passage de l'indice précédent au nouvel indice s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Dans le cas où aucun indice de remplacement ne serait publié, les Parties conviennent de lui substituer un indice choisi d'un commun accord entre elles.

A défaut d'accord entre les parties, l'indice de remplacement sera déterminé sur avis d'un expert désigné par les Parties.

En cas de désaccord sur le nom de l'expert, celui-ci sera désigné par le juge des référés de Chambéry à la requête de la Partie la plus diligente.

Les frais d'expertise seront supportés pour moitié par les deux Parties.

### **Article 11 : Dépôt de garantie**

L'Occupant est dispensé du versement d'un dépôt de garantie.

### **Article 12 : Charges, impôts et taxes**

Les charges et prestations communes comprendront les dépenses exposées par Grand Chambéry directement ou indirectement du fait de la propriété ou du fonctionnement du bâtiment dont dépendent les Biens, étant précisé que la taxe foncière reste à la charge exclusive de Grand Chambéry.

Par ailleurs, l'Occupant supportera les impôts, taxes et redevances liés à l'usage des Biens ou à un service dont l'Occupant bénéficie directement ou indirectement tels que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, la taxe sur les bureaux ainsi que toute nouvelle contribution, taxe municipale ou autre légalement mise à la charge des locataires ou tous nouveaux impôts, taxes et redevances liés à l'usage des Biens. Il est précisé que la Contribution Economique Territoriale (CET) reste à la charge de Grand Chambéry.

Un inventaire des charges et prestations communes, impôts, taxes et redevances, incombant à l'Occupant figure en annexe 5 de la présente Convention.

Les charges et prestations communes afférentes au bâtiment occupé par l'Occupant seront réparties en fonction de la surface occupée par rapport à la surface totale louée sur le bâtiment.

L'ensemble de ces charges et prestations communes, taxes et impôts récupérables feront l'objet de provisions périodiques payables en même temps que chaque terme de redevance. Elles donneront lieu à une régularisation annuelle.

Cette provision périodique est actuellement fixée à 18 500,00 HT.

Le montant de cette provision sera réajusté à l'issue de chaque régularisation, en plus ou en moins, selon la somme des charges et prestations communes réelles.

La régularisation sera faite chaque année, par l'envoi à l'Occupant d'un état récapitulatif de ces charges et prestations communes, impôts, taxes et redevances qui lui incombent.

Cet état récapitulatif sera adressé au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il sera établi.

A la demande de l'Occupant, Grand Chambéry lui communiquera les justificatifs de ces charges et prestations communes, impôts, taxes et redevances.

Lors de la régularisation annuelle, l'Occupant s'engage à verser à Grand Chambéry le complément dû en cas d'insuffisance des provisions versées. De son côté, Grand Chambéry s'engage à rembourser l'Occupant au cas où elle ferait apparaître un excédent de provisions versées. Ce versement ou

remboursement devra être effectué dans le mois suivant la notification de l'état récapitulatif à l'Occupant.

Durant le cours de la Convention, Grand Chambéry informera l'Occupant des charges et prestations communes, impôts, taxes et redevances nouveaux qui lui seraient imputables dans les meilleurs délais.

### **Article 13 : Etat prévisionnel des travaux**

A chaque échéance triennale Grand Chambéry établira un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes assorti d'un budget prévisionnel. Cet état prévisionnel comportera aussi un état récapitulatif des travaux réalisés par Grand Chambéry dans les trois années précédentes en précisant leur coût.

## **Aménagement et entretien des bureaux**

### **Article 14 : Modalités de réalisation des travaux d'aménagement des bureaux à la charge de l'Occupant**

#### **14.1 Travaux réalisés par l'Occupant préalablement à la mise en exploitation des Biens**

Comme indiqué dans l'article 1 de la présente Convention, les Biens sont livrés partiellement aménagés et non équipés par Grand Chambéry. Les travaux d'aménagement envisagés par l'Occupant pour son exploitation demeurent à sa charge et sont les suivants :

- travaux courant fort et courant faible ;
- travaux de cloisons et de menuiserie ;
- travaux de plomberie sommaire et de menuiserie sur mesure ;
- finition générale et travaux d'aménagement.

Ces travaux seront réalisés de février à juillet 2019, préalablement à l'exploitation des Biens.

Afin de respecter les réglementations en matière de construction l'Occupant devra répondre aux exigences suivantes :

- Les plateaux de bureaux n'étant pas désenfumés, l'Occupant devra s'assurer de ne pas créer de zones de plus de 300 m<sup>2</sup> sans cloisonnement assurant une résistance au feu minimale CF1h (article DF-7 du règlement de sécurité contre l'incendie relatif aux établissements recevant du public) ;
- Les traversées des cloisons CF1h évoquées ci-avant par des gaines de ventilation devront être traitées avec des clapets CF 1h ;
- La protection des départs du pré-câblage électrique est assurée par des différentiels 300mA. L'Occupant devra assurer la protection des prises de courant issues de ces circuits de pré-câblage avec des différentiels 30 mA.

L'état des lieux contradictoires des Biens évoqué à l'article 1 de la présente Convention et joint en annexe 3 aura lieu au moment de la mise à disposition des Biens pour les travaux d'aménagement décrits ci-dessus.

L'Occupant devra recueillir l'accord exprès et écrit de Grand Chambéry sur les travaux envisagés, cette approbation ne pouvant entraîner pour Grand Chambéry une quelconque responsabilité.

La réalisation de ces travaux sera soumise aux dispositions prévues aux articles 13.2 à 13.5 ci-après.

Dans l'hypothèse où ces travaux d'aménagement seraient réalisés sans l'autorisation de Grand Chambéry, celle-ci pourra demander leur démolition, leur enlèvement ou leur démontage à la charge, aux frais, risques et périls de l'Occupant.

## **14.2 Travaux réalisés par l'Occupant pendant la durée de la présente Convention**

Au cas où L'Occupant envisagerait la réalisation de travaux en cours d'exécution de la présente Convention (hors travaux de menu entretien, de réparation et de maintenance courantes énoncés à l'article 14), il devra recueillir l'accord exprès et écrit de Grand Chambéry sur les travaux envisagés, cette approbation ne pouvant entraîner pour Grand Chambéry une quelconque responsabilité.

A ce titre l'Occupant transmettra à Grand Chambéry un dossier du projet comportant un descriptif succinct des travaux ainsi que des plans de niveau AVP.

La réalisation de ces travaux sera soumise aux dispositions prévues aux articles 13.3 à 13.5 ci-dessous.

Dans l'hypothèse où des installations et/ou ouvrages seraient réalisés sans l'autorisation de Grand Chambéry, celle-ci pourra demander leur démolition, leur enlèvement ou leur démontage à la charge, aux frais, risques et périls de l'Occupant.

Les travaux réalisés par l'Occupant pendant la durée de la présente Convention resteront, au terme de ladite Convention, la propriété de Grand Chambéry sans indemnité de sa part.

## **14.3 Obligations incombant à l'Occupant avant le commencement des travaux**

L'Occupant fera son affaire personnelle de l'obtention de toutes les autorisations et avis nécessaires avant le commencement des travaux.

Tous les travaux quels qu'ils soient ne pourront être commencés par l'Occupant qu'à la condition que celui-ci ait obtenu préalablement toutes les autorisations administratives nécessaires. Copie de ses autorisations administratives sera transmise à Grand Chambéry avant le commencement des travaux.

Dans le cas où l'Occupant engagerait des travaux avant l'écoulement des délais de recours et de retrait concernant les autorisations administratives obtenues, ces travaux seraient réalisés aux risques et périls de l'Occupant, qui s'engage à assumer toutes les charges liées à un éventuel recours ou retrait survenu postérieurement à l'engagement des travaux.

## **14.4 Dispositions pendant les travaux**

De manière générale :

- L'Occupant ne devra ni occuper ni encombrer ou utiliser comme dépôt les parties riveraines des Biens pendant la durée des travaux ;
- L'Occupant devra soumettre son organisation de chantier à Grand Chambéry. Il intégrera, autant que faire se peut, les remarques et contraintes éventuelles de Grand Chambéry. Néanmoins, l'Occupant reste seul responsable et gestionnaire de son chantier et notamment de la gestion des périodes de travaux et des délais.

A tout moment, Grand Chambéry pourra vérifier la nature et la consistance des travaux réalisés.

## **14.5 Travaux prescrits par les autorités compétentes à raison de l'activité exercée par l'Occupant**

L'Occupant fera son affaire personnelle pendant toute la durée de la présente Convention de la mise en conformité des Biens au regard de toutes les réglementations administratives et de police applicables auxdits Biens du fait de l'activité qui y est exercée par l'Occupant.

Il est également convenu qu'au cas où les autorités compétentes viendraient à exiger à un moment quelconque une modification, aménagement et adaptation des travaux réalisés par l'Occupant du fait de l'activité de l'Occupant, tous les frais et conséquences de ces modifications, aménagements et adaptations seront intégralement supportés par l'Occupant qui s'y oblige.

Ces travaux devront être réalisés dans les délais prescrits de telle sorte que la responsabilité de Grand Chambéry ne puisse être recherchée à quelque titre que ce soit.

Les travaux de mise en conformité des travaux réalisés par Grand Chambéry au regard de la réglementation sont à la charge de Grand Chambéry.

#### **14.6 Contrats d'abonnement**

L'Occupant souscrita personnellement aux abonnements téléphonie, internet, télécommunication et électricité.

Toutefois, il ne pourra prétendre à aucune diminution de redevance en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs.

#### **Article 15 : Entretien, maintenance, réparation**

Pendant toute la durée de la présente convention, l'Occupant prend à sa charge tous les travaux d'entretien, de maintenance et de réparation, portant sur les Biens, quelle qu'en soit leur nature et leur importance, à l'exception des grosses réparations relevant de l'article 606 du Code Civil qui seules restent à la charge de Grand Chambéry.

Dans les grosses réparations relevant de l'article 606 du Code Civil sont inclus les travaux, ainsi que les honoraires associés, relevant :

- de la structure et de la solidité,
- du clos et couvert,
- des VRD,
- de la mise aux normes électriques,
- du remplacement des gros équipements de CVC (groupe froid, centrale de traitement d'air, sous-station de chauffage urbain),
- du remplacement de l'ascenseur.

Pour l'exécution des travaux d'entretien, de maintenance et de réparation, il est ici précisé que tout sous-traitant ou tiers mandaté par l'Occupant est d'ores-et-déjà autorisé à intervenir sur les Biens pour les besoins exclusifs de la réalisation desdits travaux.

Il est précisé qu'en application de l'article 1724 du Code Civil, en cas de besoin de réparations urgentes sur les travaux réalisés par Grand Chambéry ne pouvant être différées jusqu'à la fin de la Convention, le nombre de jours de nuisance sera limité à 21 jours.

L'Occupant, préalablement informé par Grand Chambéry, s'engage à laisser pénétrer les agents de cette dernière sur les Biens occupés, y compris dans les ouvrages et installations réalisés par lui.

### **Responsabilité - Assurances**

#### **Article 16 : Responsabilité**

**16.1** Tout accident ou dommage quelconque, provoqué par l'inobservation des prescriptions légales et réglementaires par l'Occupant, notamment celles explicitement visées dans la présente Convention, entraîne la responsabilité de l'Occupant qui renonce, par suite, à tout recours contre Grand Chambéry, ses agents et s'engage à les indemniser ainsi qu'à les garantir contre toute action qui pourrait être exercée contre eux.

**16.2** L'Occupant sera également responsable de toute pollution liée à son activité, qu'elle ait été autorisée ou non par Grand Chambéry ou par les administrations compétentes.

**16.3** En outre, l'Occupant renonce à tout recours contre Grand Chambéry notamment pour les circonstances suivantes :

- incendie des locaux loués, dans les conditions déterminées par les articles 1733 et 1734 du Code civil ;

- guerre, émeute, troubles, mouvements de foule ou grève causant des dégâts aux Biens ou empêchant ou diminuant leur possibilité d'utilisation ;
- vol et tout acte délictueux commis dans les Biens loués, leur gardiennage et surveillance étant à la charge exclusive de l'Occupant ;
- interruption, mauvais fonctionnement ou irrégularités des services et équipements desservant les Biens, qu'ils leur soient propres ou communs avec d'autres et qu'ils soient publics, parapublics ou privés ;
- dégâts causés aux Biens et/ou à tous ses équipements et installations, par suite de fuites, infiltrations, humidités ou autres circonstances, dus à des événements climatiques ou autres ;
- accidents survenant dans les Biens ou causés par eux ;
- expropriation pour cause d'utilité publique, sauf à Grand Chambéry à faire valoir ses droits auprès de l'autorité expropriante ;
- travaux sur ou dans la voirie desservant les Biens, supprimant ou diminuant temporairement leurs conditions de jouissance, sauf à l'Occupant à demander un dédommagement à l'autorité les ayants prescrits ou à l'entreprise les effectuant.

Dans toutes ces circonstances, l'Occupant n'aura de recours ni contre Grand Chambéry ou le mandataire de celui-ci, ni contre leurs assureurs, sauf faute ou négligence causale imputable à l'un d'eux.

#### **Article 17 : Assurances**

L'Occupant apprécie seul sa politique de couverture des risques et est dispensé de produire quelque attestation d'assurance que ce soit pour les risques visés à l'article 15 ci-avant. L'Occupant garantit et supportera personnellement (étant entendu que dans le cas où il n'est pas souscrit de contrat d'assurance, l'Occupant reste seul responsable vis-à-vis de Grand Chambéry), pendant toute la durée de la Convention et de ses renouvellements, les risques ci-après visés :

- les dommages matériels concernant les travaux et embellissements (aménagement et agencements) réalisés par l'Occupant ou acquis par lui pendant la durée de la Convention et tous les objets, matériels, marchandises ou autres meubles appartenant à l'Occupant garnissant les Biens mis à disposition, en valeur à neuf, résultant des événements tels que incendie, foudre, explosion, dégâts des eaux, dommages électriques, chute d'aéronefs et objets aériens, choc de véhicules appartenant à un tiers, catastrophes naturelles, ouragans, cyclones, tornades, tempêtes et grêle sur les toitures, fumée, émeutes et mouvements populaires, acte de terrorisme et de sabotage, attentats et vandalisme ;
- sa responsabilité civile à l'égard des voisins et/ou des tiers du fait de son activité, ses matériels et marchandises, de son personnel, etc. pour tous dommages corporels ou matériels ou immatériels provoqués directement ou indirectement à l'occasion des travaux mis à la charge de l'Occupant ainsi que pour tous les dommages pouvant être causés, soit du fait de l'occupation des Biens mis à disposition, soit du fait ou de l'usage de ses biens, aménagements et installations, soit du fait de ses préposés ;
- les risques locatifs du fait de l'occupation de la partie immobilière.

L'Occupant devra notifier à Grand Chambéry toute circonstance qui pourrait aggraver les risques assurés par la police de Grand Chambéry, sous peine de demeurer personnellement responsable envers Grand Chambéry des conséquences de son silence.

L'Occupant restera seul redevable des primes et surprimes d'assurances liées à son activité.

## **Article 18 : Obligation de l'Occupant en cas de sinistre**

L'Occupant doit :

- a) aviser Grand Chambéry, dans les trois (3) jours de sa survenance, de tout sinistre subi ou provoqué par les Biens mis à sa disposition ou par les ouvrages, constructions et installations réalisés par l'Occupant,
- b) faire dans les conditions et délais prévus par chaque police d'assurance, toutes déclarations aux compagnies d'assurances. Grand Chambéry donne d'ores et déjà à l'Occupant mandat de faire les déclarations qui la concernent.

L'occupant doit également :

- c) effectuer toutes démarches, accomplir toutes formalités, provoquer toutes expertises, y assister,
- d) en cas de difficultés, exercer toutes poursuites, contraintes et diligences.

L'Occupant doit tenir régulièrement informés Grand Chambéry 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.

En cas de sinistre, les indemnités dues à l'Occupant pourront être versées prioritairement à Grand Chambéry dans le cas de sommes dues à Grand Chambéry.

## **Environnement – Diagnostic technique**

### **Article 19 : Information sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs**

#### **19.1 Plan de prévention des risques naturels ou technologiques**

Sur la base des informations contenues dans le dossier communal d'information et les documents de référence qui s'y rattachent, consultables en mairie ou en préfecture, Grand Chambéry déclare que, à la date de signature des présentes, les Biens se trouvent situés dans une zone délimitée par arrêté préfectoral numéro 2016- 1631 en date du 22 décembre 2016, conformément aux dispositions des articles L. 125-5 et R. 125-23 à R. 125-27 du Code de l'environnement.

En conséquence, et afin d'assurer l'information dont elle est légalement redevable envers l'Occupant, Grand Chambéry a établi un état des risques et pollutions en date du 12/06/2018 annexé à la présente Convention (annexe n°6).

#### **19.2 Zone de sismicité**

En application des dispositions du paragraphe I de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, Grand Chambéry déclare qu'à sa connaissance, à la date de signature des présentes, les Biens occupés se trouvent sur une commune située dans une zone de sismicité 4.

#### **19.3 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, Grand Chambéry déclare que la commune dans laquelle sont situés les Biens a fait l'objet du ou des arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique suivant(s) :

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982
Inondations, coulées de boue et glissements de terrain	26/11/1983	27/11/1983	15/02/1984	26/02/1984
Inondations et coulées de boue	14/02/1990	20/02/1990	14/05/1990	24/05/1990
Inondations et coulées de boue	21/12/1991	24/12/1991	21/08/1992	23/08/1992
Séisme	15/07/1996	15/07/1996	09/12/1996	20/12/1996
Inondations et coulées de boue	16/12/2011	16/12/2011	11/06/2012	15/06/2012
Inondations et coulées de boue	07/06/2015	07/06/2015	28/10/2015	29/10/2015
Inondations et coulées de boue	22/07/2015	22/07/2015	23/12/2015	22/01/2016

Grand Chambéry déclare que les Biens n'ont, 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 risques naturels, miniers et technologiques auxquels se trouve exposés les Biens et en faire son affaire personnelle sans recours contre Grand Chambéry.

#### **Article 20 : Diagnostic de Performance Energétique (DPE)**

Conformément à l'article L 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, Grand Chambéry remet à l'Occupant, qui le reconnaît, le Diagnostic de Performance Energétique visé à l'article L 134-3-1 du même code.

Ce document est annexé à la présente Convention (annexe 7).

### **Expiration ou résiliation**

#### **Article 21 : Expiration de la Convention**

L'expiration de la présente Convention, au terme de la durée prévue à l'article 7 « Durée et date d'effet de la Convention » ci-dessus, n'ouvre aucun droit à indemnité au bénéfice de l'Occupant.

#### **Article 22 : Résiliation pour inobservation par l'Occupant de ses obligations**

La Convention est résiliée de plein droit à tout moment, en cas de défaut de paiement ou d'inexécution des autres obligations incombant à l'Occupant et stipulées dans la présente Convention sans qu'il soit besoin d'aucune formalité administrative, par Grand Chambéry, deux mois après sommation de payer ou après la mise en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception, d'avoir à se conformer aux dites obligations, restée infructueuse.

Cette résiliation ne donne pas lieu à indemnisation de l'Occupant.

#### **Article 23 : Résiliation en cas de sinistre**

La Convention est résiliée de plein droit en cas de destruction des Biens lorsque l'Occupant est dans l'impossibilité de jouir desdits Biens ou d'en faire un usage conforme à l'activité autorisée, telle qu'elle est prévue dans la présente Convention

Dans ce cas, Grand Chambéry reverse à l'Occupant tout ou partie des indemnités perçues des compagnies d'assurance au titre de l'assurance de « Dommages » visée à l'article 15.3 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 :

$$R = M \times a / n$$

Avec :

« M » = le montant des dépenses de construction irrécupérables à prendre en compte pour le calcul de l'indemnité est arrêté contradictoirement entre les parties par voie d'avenant, il est calculé sur la base du montant définitif des travaux à caractère immobilier visé à la Convention ; 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 par Grand Chambéry et la date d'expiration de la Convention.

## Cessation de la Convention

### **Article 24 : Sort des ouvrages, constructions et installations réalisés par l'Occupant**

Conformément à l'article L. 2122-9 du Code Général des Propriétés des Personnes Publiques, applicable au domaine public de l'Etat, à l'expiration ou à la résiliation de la présente Convention, l'Occupant doit, à ses frais, risques et périls, démolir les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier qu'il a réalisés sur les Biens, à moins que Grand Chambéry, deux (2) mois avant cette date renonce en tout ou en partie à leur démolition.

Cependant il est d'ores et déjà précisé qu'à la demande expresse de l'Occupant Grand Chambéry renonce à l'obligation de remise en état des bureaux aménagés par l'Occupant. Les bureaux deviendront de plein droit et gratuitement la propriété de Grand Chambéry et ce, sans que cette dernière soient tenue au versement d'aucune indemnité.

Dans ce cas, l'Occupant s'engage également à remettre à Grand Chambéry tout document et information nécessaires à l'exercice des recours non prescrits, notamment les plans des ouvrages et recouvrements.

### **Article 25 : Libération des Biens**

Sauf indication contraire de Grand Chambéry, à la date d'expiration ou de résiliation de la présente Convention, l'Occupant est tenu d'évacuer les Biens et de les restituer entièrement libérés de tous objets mobiliers et de toutes occupations.

Sous réserve de l'application de l'article 20 « Résiliation en cas de sinistre » ci-avant, l'Occupant est tenu de restituer les Biens dans en bon état d'entretien et de réparations locatives, et entièrement vide de toute sous occupation.

Un état des lieux est établi contradictoirement entre les Parties. Dans le cas où les Biens ne seraient pas libérés en bon état d'entretien et de réparations locatives Grand Chambéry procédera aux travaux de remise en état aux frais de l'Occupant.

Pendant toute la durée d'indisponibilité des Biens due à l'exécution des travaux de remise en état, en vue de rendre les Biens en bon état d'entretien et de réparations locatives, l'Occupant versera à Grand Chambéry une indemnité mensuelle équivalente au montant de la redevance mensuelle moyenne des douze derniers mois écoulés, sans préjudice des autres chefs d'indemnisation.

## Juridiction - Annexes

### **Article 26 : Juridiction et droit applicable**

La présente convention est soumise au droit français.

Tout litige relatif à son interprétation et à l'exécution de ses conditions fera l'objet d'une tentative de règlement à l'amiable. A défaut, le litige pourra être porté par l'une ou l'autre des Parties devant le Tribunal Administratif de Grenoble.

### **Article 27 : Adresse de correspondance de l'Occupant**

L'adresse de correspondance de l'Occupant est la suivante :

DIRECTION IMMOBILIERE TERRITORIALE SUD-EST  
CAMPUS INCITY

114/116 Cours Lafayette CS 13511

69489 Lyon Cedex 03

### **Article 28 : Liste des annexes**

Annexe n° 1 : Plan des Biens mis à disposition

Annexe n° 2 : Niveau de finition des aménagements réalisés

Annexe n° 3 : Etat des lieux

Annexe n° 4 : Convention de transfert de gestion

Annexe n° 5: Inventaire des charges et prestations communes, impôts, taxes et redevances, incombant à l'Occupant

Annexe n°6 : Etat des risques et pollutions

Annexe n°7 : Diagnostic de Performance Energétique

Fait à....., le .....

En deux exemplaires originaux

Pour Grand Chambéry

Xavier DULLIN

Président

Pour l'Occupant

Benoît QUIGNON

Directeur général SNCF Immobilier