



ANNEXE N°11

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

**REFERENCE CONTRAT : A-009341**

**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 Jérôme BINI, Directeur de la Direction des Gares Sud, élisant domicile au 4 rue Léon Gozlan- CS 70014 – 13331 Marseille Cedex 03, dûment habilité à cet effet,

Ci-après dénommé « **GARES & CONNEXIONS** »,

d'une part,

**ET**

La Communauté d'Agglomération Lubéron Monts du Vaucluse ou LMV Agglomération représentée par Gérard DAUDET, son Président, dûment habilité à cet effet *par une délibération du conseil communautaire n° ..... en date du .....*

Ci-après dénommée « **l'Occupant** »,

d'autre part.

GARES & CONNEXIONS et l'Occupant étant désignés 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.

Conformément à l'article L.2122-1-2 2° du Code général de la Propriété des Personnes Publiques, la procédure de publicité et de sélection préalable à la délivrance d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public n'est pas applicable « Lorsque le titre d'occupation est conféré par un contrat de la commande publique ».

## 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 à CAVAILLON, en la gare de Cavaillon soit une surface contractuelle totale de 73 m<sup>2</sup> environ.

Ledit Bien figure sous teinte bleue sur le plan ci-annexé (**Annexe n° 2**).

Renseignements GARES & CONNEXIONS :

- unité topographique : 007313G
- bâtiment B012
- Niveau Rez-de-chaussée : L 033, L035, L036 (partiel), L039 (partiel), L040, L041, L042, L043

Un état des lieux du Bien dressé contradictoirement entre l'Occupant et GARES & CONNEXIONS ou son représentant, à la date de la mise à disposition du Bien est annexé ci-après (**Annexe n° 7**). 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 : Activité autorisée**

Activité autorisée à titre principal : Vente de titre de transports routiers

Activité autorisée à titre accessoire : Utilisation de locaux pour le personnel

## **Article 3 : Durée et date d'effet du Contrat**

Le Contrat est consenti pour une durée ferme de 7 ans (sept ans) à compter de la date d'entrée de l'état des lieux.

## **Article 4 : Travaux à la charge de l'Occupant**

☐ Nature : .....

Un devis descriptif et estimatif ou plan d'aménagement est joint en **Annexe n° 3** des présentes

☐ Montant HT : .....

☐ Durée : ..... à compter du .....

## **Article 5 : Redevance**

L'Occupant est redevable à l'égard de GARES & CONNEXIONS d'une redevance annuelle de **cinq mille neuf cent vingt-neuf euros (5 929 €)** hors taxes/ hors charges

Par dérogation à l'article 19.3 « Indexation de la redevance » des Conditions Générales, le montant de la redevance, ci-dessus défini, est indexé de plein droit et sans formalités ni demande, chaque année à la date de prise d'effet du présent contrat en fonction de la variation de l'indice ILAT publié par l'INSEE, à la hausse ou à la baisse.

Pour la première fois, l'indice de référence sera le dernier indice connu au jour de la date de mise à disposition du Bien, l'indice de comparaison sera le dernier indice publié du même trimestre de l'année suivante.

Pour les indexations ultérieures, chaque indexation s'effectuera en prenant pour indice de référence le dernier indice connu à la précédente date anniversaire de prise d'effet du contrat, l'indice de comparaison étant celui du même trimestre de l'année suivante.

La redevance est facturée à l'Occupant pour la première fois à compter de date de l'état des lieux d'entrée, 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.

## **Article 6 : Montant du forfait de charges communes**

Montant du forfait de charges : 2 955.77 € euros HT/ an.

Date de première facturation : à compter de la date d'entrée de l'état des lieux.

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

### **Article 7 : Montant du forfait de charges privatives**

Les charges privatives sont liées à l'eau et l'énergie.

Compte tenu de l'impossibilité technique d'installer rapidement des compteurs individuels d'eau et d'énergie, ces charges sont refacturées à l'Occupant par le biais d'un forfait de charges.

Ce forfait a été évalué à 3 285 € hors taxes, soit 45 € HT/m<sup>2</sup>.

Le montant du forfait, ci-dessus défini, est indexé de plein droit et sans formalités ni demande, chaque année à la date de prise d'effet du présent contrat en fonction de la variation de l'indice ILAT publié par l'INSEE.

Pour la première fois, l'indice de référence sera le dernier indice connu au jour de la date de mise à disposition du Bien, l'indice de comparaison sera le dernier indice publié du même trimestre de l'année suivante.

Pour les indexations ultérieures, chaque indexation s'effectuera en prenant pour indice de référence le dernier indice connu à la précédente date anniversaire de prise d'effet du contrat, l'indice de comparaison étant celui du même trimestre de l'année suivante.

Le forfait de charges est facturé à l'Occupant pour la première fois à compter de la date de l'état des lieux d'entrée, 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 première année, le montant sera calculé prorata temporis depuis la date de la mise à disposition du Bien, jusqu'au 31 décembre de l'année en cours.

### **Article 7 : Montant du dépôt de garantie**

L'Occupant s'engage à verser au jour de la signature du Contrat un chèque d'un montant de mille quatre cent quatre-vingt-deux euros (1 482 €) correspondant à trois (3) mois de la redevance annuelle HT.

### **Article 8 : Impôts et taxes**

Le montant annuel du forfait est fixé à **sept cent vingt-et-un euro (721€)** hors taxes. Il sera indexé dans les mêmes conditions que la redevance.

Cette estimation est réalisée sur la base des informations portées à notre connaissance et conformément aux taux d'imposition de l'année 2024.

Ce forfait, fixé dans les conditions particulières, est indexé chaque année dans les mêmes conditions que la redevance.

## **Article 9 : Montants à garantir au titre des assurances**

- 1) Au titre de l'assurance de chose : **182 646 €** par sinistre
- 2) Au titre de l'assurance pour Risques de voisinage : : **750K €** 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 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° 4**).

## **Article 10 : Frais d'étude et de constitution de dossier**

L'Occupant rembourse à GARES & CONNEXIONS, au titre des frais d'études et de constitution de dossier, une somme fixée à **1000 € (mille euros)**.

## **Article 11 : Information environnementale**

### **11.1 Information sur les risques environnementaux**

#### **11.1.1 Etat des risques et pollutions**

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, GARES & CONNEXIONS déclare que, à la date de signature des présentes, le Bien se trouve situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral numéro 33 en date du 8 avril 2002, 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, GARES & CONNEXIONS a établi un état des risques et pollution en date du 01/07/2025, demeuré ci-joint et annexé aux présentes (**Annexe n° 5**).

#### **11.1.2 Zone de sismicité**

En application des dispositions du paragraphe I de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, 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 de 0/5

### **11.2 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, GARES & CONNEXIONS déclare que la commune dans laquelle est situé le Bien a fait l'objet des arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique suivants :

| Code NOR     | Libellé                                                                                        | Début le   | Sur le Journal officiel du |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------|
| IOME2308745A | Sécheresse                                                                                     | 01/04/2022 | 03/05/2023                 |
| IOME2229185A | Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols | 31/03/2021 | 28/10/2022                 |
| INTE2005870A | Inondations et/ou Coulées de Boue                                                              | 20/12/2019 | 13/03/2020                 |
| INTE2000953A | Inondations et/ou Coulées de Boue                                                              | 01/12/2019 | 29/01/2020                 |
| INTE2000953A | Inondations et/ou Coulées de Boue                                                              | 15/10/2019 | 29/01/2020                 |
| INTE2014522A | Sécheresse                                                                                     | 01/07/2019 | 10/07/2020                 |
| IOCE1030923A | Inondations et/ou Coulées de Boue                                                              | 06/09/2010 | 05/12/2010                 |
| IOCE0903436A | Inondations et/ou Coulées de Boue                                                              | 14/12/2008 | 13/02/2009                 |
| INTE0300740A | Inondations et/ou Coulées de Boue                                                              | 01/12/2003 | 13/12/2003                 |
| INTE0100048A | Inondations et/ou Coulées de Boue                                                              | 19/09/2000 | 23/02/2001                 |
| INTE9400580A | Inondations et/ou Coulées de Boue                                                              | 04/11/1994 | 25/11/1994                 |
| INTE9400046A | Inondations et/ou Coulées de Boue                                                              | 06/01/1994 | 10/02/1994                 |
| NOR19841016  | Inondations et/ou Coulées de Boue                                                              | 23/08/1984 | 24/10/1984                 |
| NOR19821130  | Inondations et/ou Coulées de Boue                                                              | 06/11/1982 | 02/12/1982                 |

Mais, compte tenu de son régime d'assurance, 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 CPAGE 6 sur 7 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 GARES & CONNEXIONS.

## **Article 12 : Election de domicile**

GARES & CONNEXIONS fait élection de domicile au 4 rue Léon Gozlan- CS 70014 – 13331  
Marseille Cedex 03

L'Occupant fait élection de domicile.....

### **Article 13 : Contacts**

Les contacts sont indiqués dans le règlement intérieur Occupant.

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

Pour GARES & CONNEXIONS  
Jérôme BINI

Pour l'Occupant  
Gérard DAUDET

### **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 : Plan

Annexe n° 3 : Devis descriptif estimatif et/ou plan d'aménagement

Annexe n° 4 : Attestation des polices d'assurance

Annexe n° 5 : Etat risques et pollutions

Annexe n° 6 : Règlement intérieur « Occupant »

Annexe n° 7 : Etat des lieux

Annexe n° 8 : Cahier des Prescriptions Techniques et Architecturales