



**OCCUPATION
D'IMMEUBLES BÂTIS OU NON BÂTIS
DÉPENDANT DU DOMAINE
PUBLIC EN VUE D'UNE
EXPLOITATION ECONOMIQUE**

NON CONSTITUTIVE DE DROITS RÉELS

CONDITIONS PARTICULIERES

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

**Dossier n°**

Département du **Val
d'Oise**
Commune d'**Argenteuil**

Ligne n°**334 000**
De **Paris Saint Lazare**
A **Mantes Station par
Conflans Ste Honorine**

Gare d'**Argenteuil**

Occupant **[à compléter]**

**CONVENTION D'OCCUPATION
D'UN IMMEUBLE BÂTI OU NON BÂTI
DÉPENDANT DU DOMAINE PUBLIC
EN VUE D'UNE
EXPLOITATION ECONOMIQUE
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 social est situé à SAINT-DENIS (93200), 15-17 rue Jean-Philippe Rameau, identifiée au SIREN sous le numéro 412 280 737 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY et dont le régime résulte des articles L2111-20 et suivants du Code des Transports,
Ci-après dénommée « **SNCF Réseau** »

Représentée par la société dénommée « **Société Nationale SNCF** », société anonyme au capital de 1.000.000,000 Euros, dont le siège social 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,

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 **Monsieur Jérôme KOLSKY** en sa qualité de Directeur, par intérim, du Département Optimisation et Programmation de la Direction Immobilière Ile-de-France de SNCF Immobilier, domiciliée pour les besoins des présentes CAMPUS RIMBAUD - 10 rue Camille Moke - CS 20012 – 93212 SAINT-DENIS Cedex, dûment habilitée.

Ci-après dénommée « **SNCF Immobilier** »

Et,

Variante 1 Personnes morales de droit privé

La Société [à compléter] au capital de **[à compléter]** Euros, immatriculée au registre du commerce de **[ville à compléter]** sous le n° **[RCS à compléter]**, dont le siège est situé **[n° et voie à compléter]** à **[ville à compléter]** (**[code postal à compléter]**), représentée par son **[compléter et préciser la fonction : gérant, directeur général, président]** **[NOM et Prénom]** domicilié(e) **[adresse à**

compléter] à **[ville à compléter]** (**[code postal à compléter]**) (né(e) le **[à compléter]** à **[à compléter]** en vertu des pouvoirs qu'il détient
- par délégation de pouvoirs de M **[à compléter]** agissant en qualité de **[préciser la fonction]**, en date du **[à compléter]**,
- d'une délibération du conseil d'administration du : **[à compléter]**.

Ci-après dénommé « **L'OCCUPANT** ».

L'extrait K-BIS de l'OCCUPANT est joint aux présentes Conditions Particulières.

ANNEXE n° 8 : [à compléter selon le cas]

- **KBIS de moins de 3 mois et pièce d'identité valide du gérant**
- **Attestation de situation SIRENE**

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 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**, Société par Action Simplifiée au capital de 43.416.652 €uros, 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 du BAILLEUR, dans le cadre d'un contrat de Valorisation Immobilière et Gestion Locative du patrimoine foncier et immobilier.

- 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.

PRÉAMBULE

Conformément aux dispositions du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et plus particulièrement à l'article L 2122-1-1 créés par l'Ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017, la présente convention d'occupation a été délivrée suite à une procédure préalable de mise en concurrence du **[à compléter]** et publiée le **[à compléter]** dans **[à compléter]** avec avis d'attribution du **[à compléter]** paru dans **[à compléter]**.

ARTICLE 1 OBJET DE LA CONVENTION

Les présentes Conditions Particulières non constitutives de droits réels ont pour objet d'autoriser l'OCCUPANT désigné ci-dessus à occuper et utiliser un bien immobilier appartenant à l'Etat et attribué à SNCF Réseau en application de l'article L. 2111-20 du Code des Transports et désigné à l'article « Désignation » (ci-après dénommé « le BIEN »). Le BIEN constitue une dépendance du domaine public dont SNCF Réseau est affectataire.

ARTICLE 2 DÉSIGNATION

(Article 12 des Conditions Générales)

2.1 Situation du BIEN

Le BIEN est situé au **129 Avenue de Verdun à Argenteuil (95100)**, et est repris au cadastre de la commune (*INSEE : 95018*) sous le **n° 26p** de la section **AY**. Il est figuré sous teinte **rouge** au plan annexé aux présentes Conditions Particulières.

ANNEXE n°2 : Plan du BIEN

Le BIEN est situé sur le **terrain 014p** (*3365m²*), de l'Unité Topographique **005325T**, du point kilométrique (PK) **011+760 à 011+840** de la ligne n°**334 000** de « **Paris Saint Lazare à Mantes Station par Conflans Sainte Honorine** ».

2.2 Description du BIEN

Le BIEN immobilier occupe une superficie d'environ **3365 m² de terrain nu partiellement dallé**.

Les ouvrages, constructions, équipements et installations ferroviaires susceptibles d'être présents sur le BIEN ne sont pas mis à disposition de l'OCCUPANT.

L'OCCUPANT déclare avoir une parfaite connaissance dudit BIEN, pour l'avoir visité et l'accepte en conséquence dans l'état où il se trouve, sans recours d'aucune sorte. Toute erreur dans la désignation ou la contenance indiquées aux présentes ou toute différence entre les surfaces indiquées aux présentes et les dimensions réelles du BIEN ne peut justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, ni indemnité.

L'OCCUPANT ne peut exiger de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE des travaux de quelques natures que ce soit.

L'OCCUPANT reconnaît que le BIEN est mis à disposition en l'état, notamment encombré de gravats et autres déchets. Il lui appartiendra, à sa charge exclusive, et sous sa seule responsabilité, d'assurer le nettoyage complet du site et l'évacuation des matériaux en déchetterie, sans qu'aucune intervention, ni assistance, ne soit réalisée par SNCF Réseau ou SNCF Immobilier ou son Gestionnaire.

En outre, l'OCCUPANT est tenu de procéder à la clôture du BIEN aux strictes limites de l'emprise qui lui est consentie. Il est précisé que les bâtiments situés hors de cette emprise ne sont pas visés par la présente convention d'occupation. En conséquence, l'OCCUPANT a l'obligation de mettre en place une clôture en périphérie de la zone occupée, de manière à interdire tout accès aux bâtiments attenants au BIEN.

La pose de la clôture devra faire l'objet d'une validation préalable par SNCF Immobilier, l'OCCUPANT devant obtenir son approbation avant toute mise en œuvre.

2.3 État des lieux d'entrée

Un état des lieux d'entrée contradictoire, établi le **[à compléter]** est annexé aux présentes Conditions Particulières.

ANNEXE n°3.1 : Etat des lieux d'entrée

L'occupant atteste connaître parfaitement les lieux. Par conséquent, il accepte de se faire délivrer le BIEN dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance telle que définie ci-dessus en renonçant expressément à demander à SNCF Réseau ou SNCF Immobilier d'y effectuer des travaux de mise en conformité avec les activités qu'il entend exploiter, d'aménagement ou de réparation.

L'état des lieux d'entrée est complété par l'OCCUPANT d'un diagnostic environnemental, à sa charge, dans les conditions définies à l'article 12 des Conditions Générales à la demande de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE par l'OCCUPANT.

L'état des lieux d'entrée est complété d'un diagnostic environnemental joint en annexe.

ANNEXE n°3.2 : Diagnostic environnemental

En outre, l'OCCUPANT est informé qu'il devra produire, à ses frais, risque et péril, un diagnostic environnemental lors de l'état des lieux de sortie permettant sa comparaison avec celui de l'état des lieux d'entrée, dans les conditions prévues à l'article 27 des Conditions Générales.

A la date d'expiration ou de résiliation de la convention, un état des lieux de sortie contradictoire sera établi. L'OCCUPANT est tenu de restituer le BIEN dans son état initial, en bon état d'entretien, exempt de toute pollution et déchets en lien avec l'activité exercée, d'évacuer le BIEN et de le restituer entièrement libre de tout objet mobilier. L'OCCUPANT s'engage à restituer le BIEN dûment nettoyé et sécurisé.

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 5 octobre 2016 mise à jour le 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 :

- **[à compléter]**
- **[à compléter]**

Tout changement de l'activité exercée par l'OCCUPANT dans le BIEN occupé engendre le retrait immédiat de la présente convention, sans indemnité ni dédommagement ou devra préalablement faire l'objet de l'accord exprès de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE.

L'OCCUPANT fait son affaire personnelle afin d'obtenir toutes les autorisations administratives obligatoires liées à son activité avant toute occupation.

L'OCCUPANT devra sous sa seule responsabilité prendre toutes mesures utiles afin de se conformer aux prescriptions légales et réglementaires relatives à l'activité exercée dans les lieux

concedés, de sorte qu'en aucune manière la responsabilité de SNCF Réseau ne puisse être recherchée à ce titre.

L'OCCUPANT s'engage à ne réaliser aucune activité de réparation, de maintenance ou d'entretien de véhicules sur le terrain mis à disposition.

L'OCCUPANT n'est pas autorisé à stocker des matières dangereuses ou polluantes sur l'emplacement mis à disposition.

L'OCCUPANT n'est pas autorisé à procéder à des excavations sur le terrain mis à disposition durant toute la durée de la convention.

L'OCCUPANT devra justifier auprès du GESTIONNAIRE de l'accomplissement des démarches administratives lui incombant, en communiquant toute déclaration ou autorisation obtenue au titre de l'activité exercée dans un délai maximum de trois mois suivant la signature de la présente convention.

4.2 Manipulation de matières dangereuses et polluantes

Si l'OCCUPANT envisage d'effectuer, dans le cadre de l'activité autorisée ci-dessus, des opérations de chargement/déchargement, transbordement, transvasement ou dépôt de matières dangereuses et/ou polluantes, il doit recueillir au préalable l'accord exprès et écrit de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE.

Pour ce faire, il adresse au GESTIONNAIRE un courrier spécifique, précisant notamment :

- la nature exacte conformément à la réglementation relative au transport de matière dangereuse et la quantité des matières solides, liquides ou gazeuses en cause ;
- la fréquence des opérations de transbordement ou transvasement envisagées ;
- le cas échéant, le périmètre exact et la durée des dépôts envisagés.

Si la demande présentée par l'OCCUPANT porte sur des opérations récurrentes, SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE pourra donner un accord exprès unique pour l'ensemble des opérations concernées.

Après obtention de cet accord, l'OCCUPANT doit effectuer toutes les démarches pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires qu'il devra communiquer, pour information, au GESTIONNAIRE.

En outre, sans préjudice de ce qui précède, l'OCCUPANT s'engage à donner suite, à première demande de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE, à toute demande relative à la nature et/ou à la fréquence des opérations impliquant la manutention de matières dangereuses et/ ou 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.

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°4.1 : Etat des Risques et Pollution

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 le BIEN 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.

L'OCCUPANT déclare avoir pris connaissance de cet état de fait et vouloir faire son affaire personnelle de cette situation.

6.3 Informations rendues publiques sur l'état environnemental du BIEN

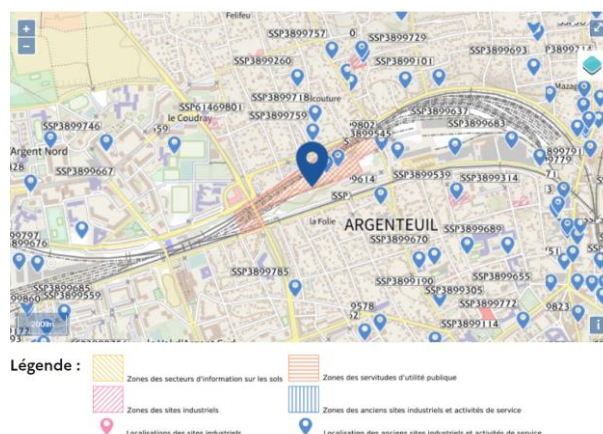
En outre, pour une parfaite information de l'OCCUPANT, SNCF Réseau l'informe que la consultation du fichier CASIAS-ex BASIAS donne les informations suivantes :

-Localisation exposée à des sites pollués ou potentiellement pollués dans un rayon de 500 m (BASOL) : **Oui (1)**.

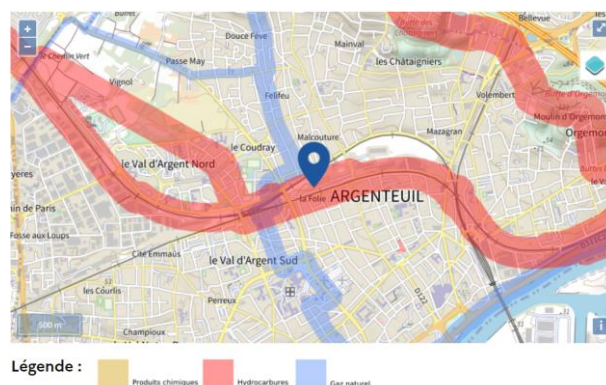
-Présence d'anciens sites industriels et activités de service dans un rayon de 500m (CASIAS) : **Oui (18)**.

-Présence de secteur d'information sur les sols (SIS) : **Oui (3)**.

Présence d'installation classée manipulant des substances et mélanges dangereux sur la commune (ICPE): **Oui (6 non SEVESO)**.



Présence de canalisation de transport de matière dangereuse (CTMD): **Oui** (Hydrocarbures et Gaz naturel)

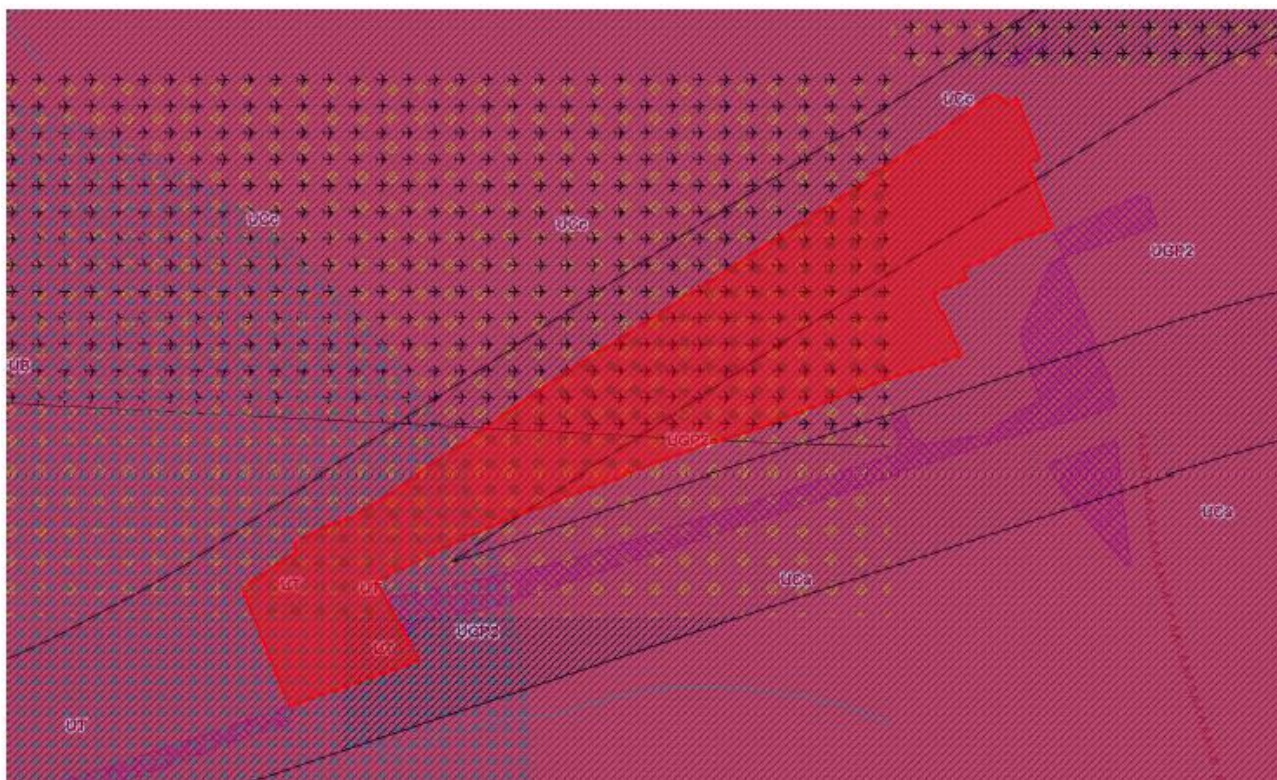


Présence d'un Plan de Prévention des Risques (PPR): **Oui** (Mouvement de terrain, pollution des sols, Bruit).

ANNEXE n°5.1 : ERRIAL
ANNEXE n°5.2 : Liste Secteur d'information sur les Sols (SIS)
ANNEXE n°5.3 : Arrêté préfectoral

La consultation des documents d'urbanisme (documents graphiques...) donne les informations suivantes : **Le BIEN est situé en zone UGP2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Argenteuil, dont la dernière procédure a été approuvée le 01 février 2024.**

Cette zone correspondant à une zone de grand projet.



A) Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitations des carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.

-L'implantation, l'aménagement ou l'extension des installations classées suivantes :

- celles soumises à autorisation à l'exception :

- des locaux et/ou installations de production, de répartition des fluides nécessaires à la régulation thermique des constructions ;

- des parcs de stationnement uniquement en infrastructure et directement liés à un immeuble d'habitation, de bureaux ou de construction et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- celles soumises à déclaration sauf celles visées dans le paragraphe suivants **(2)**

-Le stockage à l'air libre de matériaux ou de véhicules (à partir de 5 véhicules), les dépôts non couverts de ferrailles, de matériaux et/ou de matériaux de récupération, de combustibles solides, les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération.

-L'aménagement de terrains pour le camping ou le stationnement des caravanes.

B)-Les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à des conditions particulières :

-Tous les aménagements, travaux, installations ou extensions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement du Plan Local d'Urbanisme.

-Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme.

-L'implantation des installations classées soumises à déclaration est autorisée :

- à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.
- à condition que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.

-La rénovation des installations classées existantes est autorisée à la condition expresse que ces travaux entraînent une atténuation des nuisances ou dangers liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

ANNEXE n°6 : Extrait du PLU

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

- **Néant.**

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 est conclue pour une durée de **QUATRE (4) ANS et QUATRE (4) MOIS** à compter (ci-après « Date de prise d'effet de la convention ») du **1er septembre 2025** pour se terminer **le 31 Décembre 2029**.

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

A la fin de la convention, l'OCCUPANT ne pourra prétendre à aucune indemnité ni dédommagement de quelque nature que ce soit.

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 **[à compléter]** Euros.

8.2 Modalités de paiement

L'OCCUPANT paie la redevance par : **virement trimestriel**.

L'OCCUPANT s'oblige à payer cette redevance par trimestre et d'avance. Le premier terme sera exigible à la Date de prise d'effet de la convention.

Pour le cas où la date de signature des présentes intervient après la date de prise d'effet de la convention, le premier terme sera exigible à compter de la date de prise d'effet de la convention. Un avis d'échéance sera adressé par le SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE 30 jours avant chaque 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° SIRET **[..à compléter..]**
N° de Service **[..à compléter..]**
N° d'engagement **[..à compléter..]**
- par courrier à l'adresse suivante :
[à compléter]
[à compléter]
[à compléter]

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) publié trimestriellement par l'INSEE, selon la formule suivante :

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 **1er trimestre de l'année 2025, soit 137,29 (publié 2/07/2025)**
- 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)

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, l'OCCUPANT verse à SNCF Réseau, à titre de dépôt de garantie, une somme de **[..à compléter..]** Euros par virement, correspondant à **TROIS (3) mois** de redevance TTC, au plus tard dans les huit (8) jours ouvrés suivants la Date de prise d'effet de la convention.

Ladite somme sera ajustée, de plein droit et sans aucune formalité, à l'occasion de chaque modification du montant de la redevance et, le cas échéant, du taux de la TVA, de façon à être égale à tout moment à **TROIS (3) mois** de redevance TTC.

L'OCCUPANT s'interdit d'imputer le dernier terme de redevance sur le dépôt de garantie à son départ, pour quelque cause que ce soit.

Le dépôt de garantie sera restitué à l'OCCUPANT au plus tard deux mois après la plus tardive des deux dates suivantes :

- date d'établissement de l'état des lieux prévu à l'article 27 des Conditions Générales,
- date de la levée des réserves émises lors de l'état des lieux de sortie.

ARTICLE 11 CHARGES A REMBOURSER

(Article 9 des Conditions Générales)

11.1 Prestations et fournitures

L'OCCUPANT s'engage à se raccorder personnellement au réseau d'électricité, d'eau, de gaz, raccordement égout et de téléphonie et à s'acquitter directement auprès des administrations ou entreprises concernées de l'ensemble de ses consommations (eau, électricité, gaz, raccordement téléphonie...).

L'OCCUPANT s'engage à transmettre les factures de souscription à SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou son GESTIONNAIRE dans un délais d'un mois après la date d'effet de la présente convention d'occupation.

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 **HUIT MILLE CENT TRENTE et UN (8131,00€ HT/an) Euros hors taxes TVA** en sus; il est payable aux conditions et selon la périodicité fixées 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 **DEUX MILLE SIX CENTS (2600,00 € HT) Euros hors taxes**, correspondant aux frais d'établissement et de gestion du dossier. Ce montant est exigible au premier avis d'échéance adressé par SNCF Immobilier ou 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. L'accès se fait par le 129 Avenue de Verdun à Argenteuil (95100), en empruntant l'impasse, puis le portail coulissant verrouillé.

ANNEXE n°2 : Plan du BIEN

L'accès au BIEN s'effectue par une impasse commune à d'autres entreprises présentes sur le site et pour les agents de SNCF. L'OCCUPANT veille au bon entretien des accès communs. **Il est interdit de stocker ou de stationner en dehors de l'emprise concédée et de ne pas gêner la circulation des véhicules.**

La limitation de vitesse est réduite à 20 Km/h maximum sur l'ensemble du site.

L'OCCUPANT reconnaît la coexistence d'activités sur l'entrée du site et en fait son affaire personnelle. la responsabilité de SNCF RESEAU, SNCF Immobilier ou son GESTIONNAIRE ne pouvant à aucun titre être engagée.

Les clés du BIEN seront remis lors de l'état des lieux d'entrée.

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 n°15.

L'OCCUPANT est autorisé à réaliser, à ses frais, risque et péril, sur le BIEN, les aménagements suivants :

- (Désignation des aménagements) **[..à compléter..]**

L'OCCUPANT s'engage à obtenir toutes les autorisations administratives nécessaires délivrées par le service de l'urbanisme de la mairie **d'Argenteuil** pour réaliser ses aménagements. L'obtention de ces autorisations administratives est un préalable indispensable sans quoi l'OCCUPANT n'est pas autorisé à réaliser ces aménagements. L'OCCUPANT s'engage à respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur dans la commune d'Argenteuil dans le cadre de son projet d'aménagement et de son activité.

ANNEXE n° 7 : Plan d'aménagement

L'OCCUPANT s'oblige à réaliser ces aménagements dans un délai de **SIX (6) MOIS** à compter de la date d'effet de la convention.

À tout moment, le GESTIONNAIRE peut vérifier la nature et la consistance des aménagements réalisés. L'OCCUPANT doit l'informer de l'achèvement de ces derniers.

SNCF Immobilier, au nom et pour le compte du propriétaire SNCF Réseau, ne garantit aucunement l'absence de réseaux divers (câbles, canalisation) sur le terrain concerné. L'OCCUPANT s'engage à réaliser une géo-détection de réseaux à ses frais afin d'éviter tout risque lié à la présence éventuelle de câbles ou de réseaux enterrés sur le BIEN.

Afin d'identifier les réseaux enterrés présents sur le terrain, l'OCCUPANT s'engage à solliciter, avant tout démarrage des travaux, une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT). Avant tout travaux, l'OCCUPANT s'engage à effectuer une détection au niveau des points de sondages. L'OCCUPANT fait son affaire personnelle de prendre les mesures nécessaires pour ne pas porter atteinte aux réseaux qui sont susceptibles d'être présents sur le terrain.

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.

L'OCCUPANT doit clôturer le BIEN occupé à ses frais exclusifs et sous le contrôle de SNCF Immobilier, ou maintenir les clôtures existantes, et notamment de telle sorte qu'il ne puisse exister aucun accès direct sur les terrains affectés à l'exploitation ferroviaire. Le maintien en bon état d'entretien de ces clôtures sera à la charge exclusive de l'OCCUPANT.

L'installation d'une clôture permettant la séparation à l'intérieur du Bien, doit faire l'objet d'une approbation préalable de SNCF Immobilier. Celle-ci devra permettre une délimitation précise du

périmètre d'occupation, et garantir l'absence d'accès de l'OCCUPANT aux emprises foncières voisines appartenant à SNCF Réseau

Des précautions particulières seront prises par l'OCCUPANT pour que l'occupation des emprises n'entraîne pas de désordre ou de salissures. L'OCCUPANT doit veiller au nettoyage régulier des lieux.

SNCF Réseau, SNCF Immobilier et la société Nationale SNCF se déchargent de tout vol ou détérioration qui pourrait survenir et ne pourront pas être tenues responsables.

ARTICLE 16 ASSURANCES

(Article 20 des Conditions Générales)

Au titre des Assurances :

16.1 Responsabilité Civile (Art. 20.2.1 des Conditions Générales)

La somme minimale à faire assurer par l'OCCUPANT est fixée à **UN MILLION (1.000.000,00€) EUROS par sinistre.**

16.2 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.

16.3 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 **UN MILLION (1.000.000,00€) EUROS par sinistre.**

L'attestation d'assurance est ci-annexée.

ANNEXE n° 9 : Attestation d'Assurance

ARTICLE 17 SORT DES OUVRAGES RÉALISÉS PAR L'OCCUPANT

Conformément à l'article 26 des Conditions Générales, à la date d'expiration ou de résiliation de la présente Convention, un état des lieux de sortie contradictoire sera établi.

L'OCCUPANT devra retirer les équipements et installations mis en place sur le BIEN, à ses frais, risques et périls. L'OCCUPANT est tenu de restituer le BIEN dans son état initial, en bon état d'entretien, exempt de toute pollution et déchets en lien avec l'activité exercée, d'évacuer le BIEN et de le restituer entièrement libre de tout objet mobilier. L'OCCUPANT s'engage à restituer le BIEN dûment nettoyé et sécurisé.

L'OCCUPANT est responsable des déchets de la démolition de ses installations. Il doit les évacuer hors du terrain de SNCF RESEAU.

La remise en état des lieux s'entend par terrain nu, hors réseaux et hors fondation de construction.

La remise en place d'une clôture en limite de propriété et la démolition de ses installations seront à la charge financière et sous la responsabilité de l'OCCUPANT lors de la restitution du BIEN. L'ensemble du BIEN devra être clôturé.

ARTICLE 18 CLAUSE PENALE

Conformément et en complément de l'Article 27 des Conditions Générales, dans le cas où l'OCCUPANT se maintient dans les lieux au-delà du terme de la présente convention sans l'autorisation expresse et préalable de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du Gestionnaire, il pourra être appliqué à l'OCCUPANT, une pénalité journalière égale à **CINQ CENT EUROS (500,00 € HT)**. L'application de cette clause ne peut constituer, d'une quelconque manière, la création d'un droit de maintien dans le BIEN au profit de l'OCCUPANT. De convention expresse, la pénalité s'appliquera de fait sans qu'il soit besoin de la notifier.

Le maintien dans les lieux s'entend également de l'absence de libération et de remise en état des lieux dans les conditions de l'article 27 des Conditions Générales.

L'application de cette clause pénale ne porte pas préjudice :

- à l'application d'une indemnité d'occupation induite qui sera calculée à minima en fonction du montant de la dernière redevance d'occupation,
- à la faculté pour SNCF Réseau de réclamer des dommages et intérêts pour le préjudice qu'il subirait.

ARTICLE 19 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 CAMPUS RIMBAUD, 10 rue Camille Moke à Saint-Denis (93200),
- **ESSET** fait élection de domicile en son siège social, sis Liberty Tower à 17 place des Reflets à Courbevoie (92400),
- **[..à compléter..]** fait élection de domicile **[à compléter et préciser :**
 - **s'il s'agit d'une personne privée : en son domicile**
 - **s'il s'agit d'une société, GIE, association, personne morale de droit privé ou droit public : en son siège social**
 - **s'il s'agit d'une collectivité, EPCI : adresse de domiciliation de la collectivité ou de l'EPCI]**

Fait à , le

En deux (2) exemplaires, dont un pour chacun des signataires.

Pour l'OCCUPANT,
[..à compléter..]

Pour SNCF Réseau,
M. Jérôme KOLSKY

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 du BIEN
- ANNEXE 3.1** Etat des lieux d'entrée
- ANNEXE 3.2** Diagnostic environnemental
- ANNEXE 4** Etat des Risques et Pollutions
- ANNEXE 5.1** ERRIAL
- ANNEXE 5.2** Liste Secteur d'information sur les Sols (SIS)
- ANNEXE 5.3** Arrêté préfectoral
- ANNEXE 6** Extrait du PLU
- ANNEXE 7** Plan d'aménagement
- ANNEXE 8** *Extrait KBIS de moins de 3 mois et pièce d'identité valide du gérant*
- ANNEXE 9** Attestation d'assurance