



**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 de **Seine-Saint-Denis**
Commune de **Saint-Denis et Aubervilliers**

Ligne n° 955000
de **La Rapée**
à **Batignolles**

Gare de **La Chapelle - Les Mines**

Occupant : **Lauréat**

**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 est situé à SAINT-DENIS (93200), 15-17 rue Jean-Philippe Rameau, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY sous le numéro 412 280 737 et dont le régime résulte des articles L2111-20 et suivants du Code des Transports,

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

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

Et est représentée par **Monsieur Antoine de ROQUIGNY** en sa qualité de Responsable du Département Optimisation et Programmation de la Direction Immobilière Ile-de-France de SNCF Immobilier, et, 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,

La Société LAURÉATE

désigné(e) dans ce qui suit par le terme « **l'OCCUPANT** ».

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

- 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 marché de gestion du patrimoine foncier et immobilier et cessions de biens qui le lie à SNCF Immobilier.

La Société **ESSET**, Société par Action Simplifiée au capital de 43.416.652 Euros, dont le siège social est situé à Courbevoie (92400), 17 Place des Reflets, inscrite au registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le n° B 484 882 642, titulaire de la carte professionnelle « Transaction sur immeubles et fonds de commerce – Gestion Immobilière – Syndic de copropriété » n° CPI 9301 2015 000 002 728 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris-Ile de France, et garantie par GALIAN Assurances, 89 rue La Boétie, 75008 Paris, représentée par Monsieur Philippe CALMON, Président, agissant au nom et pour le compte de la Société Nationale SNCF, 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 créée 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 et publiée sur le site internet www.epublimmo.sncf avec avis d'attribution du[date].....

L'ensemble immobilier est situé sur les communes de Paris, d'Aubervilliers et de Saint-Denis. Le bien est plus précisément implanté à proximité immédiate de la Porte d'Aubervilliers, permettant un accès à Paris et son Boulevard Périphérique.

Le terrain est notamment bordé au sud par la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Gare des Mines, qui est localisée sur le territoire de Paris. Cette ZAC localisée au niveau de la Porte d'Aubervilliers, le long du Boulevard Périphérique, prévoit une programmation mixte avec une majorité d'activités économiques en partie nord du Boulevard Périphérique et une majorité de logements et d'équipements sportifs en partie sud.

Dans le cadre de l'aménagement de la ZAC, Paris & Métropole Aménagement a engagé une démarche progressive d'acquisitions foncières en vue de permettre le développement urbain du secteur. Une première acquisition, reprise sur la parcelle cadastrale CR-10 de Paris, a été réalisée en 2020 afin de poser les bases de cette opération.

A ce jour, l'accès au bien s'effectue depuis le 33 Avenue de la Porte d'Aubervilliers à Paris (75018). De son côté, Paris & Métropole Aménagement dispose d'un accès direct (en entrée et en sortie) au terrain acquis par cette dernière depuis le 23 Avenue de la Porte d'Aubervilliers à Paris (75018).

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.

ARTICLE 2 DÉSIGNATION

(Article 12 des Conditions Générales)

2.1 Situation du BIEN

Le BIEN est situé sur les parcelles cadastrales des communes, réparti comme suit :

Commune	Section	Parcelle n°
Aubervilliers	0Q	003
Aubervilliers	0Q	002
Aubervilliers	0Q	001
Saint-Denis	CT	034
Saint-Denis	CT	032

Il est encadré en teinte rouge au plan annexé.

Annexe n°2 : Plan du BIEN

Le BIEN est situé sur les lots n° T005, T007, T009, T011 et T013 de l'UT 008127S, le long de la ligne n° 955000 « La Rapée à Batignolles » au niveau du PK 029 + 050.

2.2 Description du BIEN

Le BIEN immobilier occupe une **superficie d'environ 25 840 m² de terrain nu.**

Les modalités d'accès sont **détaillées au sein de l'Article 13 "ACCES AU BIEN".**

Etant précisé que les ouvrages, constructions, équipements et installations 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.

2.3 État des lieux d'entrée

Un état des lieux d'entrée contradictoire, établi le, est annexé aux présentes Conditions Particulières.

Annexe n°3.1 : Etat des lieux d'entrée

L'état des lieux d'entrée est complété par d'un diagnostic environnemental dans les conditions définies à l'article 12 des Conditions Générales.

Annexe n°3.2 : Diagnostic environnemental

En outre, l'OCCUPANT est informé qu'il devra produire, à ses frais, 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.

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 :

EN FONCTION DU DOSSIER DE CANDIDATURE DU CANDIDAT LAUREAT

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

L'OCCUPANT est autorisé à installer le siège social de sa société dans les lieux occupés. Il s'engage à le transférer hors du BIEN à la première requête de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE et au plus tard à la date à laquelle il sera mis fin à la présente convention pour quelque cause que ce soit.

4.2 Principes généraux d'accessibilité

L'exiguïté du périmètre de chantier de la ZAC Gare des Mines Fillettes et ses modalités d'accès limitées, couplées au développement de plusieurs chantiers d'aménagement et de construction de grande envergure, nécessitent d'encadrer la volumétrie quotidienne d'entrée et de sortie des différents flux de véhicules moteurs (camionnettes, poids lourds, semi-remorques, autocars, véhicules pompiers et secours) via le périmètre de chantier au risque de perturber et de créer des conditions d'insécurité de circulation et de chantier.

Dans ces conditions, l'OCCUPANT s'engage ainsi à limiter la volumétrie de flux de ses véhicules tout au long du chantier de la ZAC, à 25 entrées et 25 sorties par jour pendant les horaires d'ouverture du chantier de 7h à 20h, du lundi au dimanche, hors jours fériés.

Pendant les horaires de fermeture de chantier et les jours fériés, l'emprise de chantier sera gardiennée par Paris & Métropole Aménagement. La programmation d'entrée sur le site devra faire l'objet de demandes spécifiques ponctuelles, les principes généraux d'organisation seront pleinement applicables.

L'OCCUPANT s'engage à respecter les principes d'utilisation des accès et des emprises de chantiers de la ZAC en respectant les dispositions suivantes :

- 1) Assurer l'anticipation de la programmation des besoins d'entrée via le périmètre de chantier de la ZAC, de manière hebdomadaire, par transmission d'un listing ou planning établi via le logiciel dédié ci-après évoqué, identifiant à l'échelle de la demi-journée, l'immatriculation des véhicules devant pénétrer au sein de l'emprise de chantier.

Paris & Métropole Aménagement envisage de mettre en place un logiciel informatique pour la gestion de la logistique générale des chantiers de la ZAC (de type Teamoty – logiciel de pointage de chantier), son utilisation sera obligatoire. Ce logiciel sera mis à la disposition, à titre gratuit, de l'OCCUPANT. L'OCCUPANT sera formé par le logisticien du site pour l'utilisation de ce logiciel.

Un agent de gardiennage sera positionné en entrée du site pendant les horaires d'ouverture du chantier, il aura la charge de vérifier la programmation prévisionnelle et de permettre l'entrée des véhicules pré-identifiés sur le logiciel.

Des cheminements évolutifs seront mis en place par Paris & Métropole Aménagement au sein de l'emprise de chantier jusqu'en limite du BIEN. L'OCCUPANT devra respecter, (i) les principes de sécurité et de protection de la santé requis au sein de l'emprise de chantier, (ii) la volumétrie des 25 véhicules quotidiens autorisés dans chaque sens.

- 2) L'utilisation de ces cheminements est obligatoire, aucun arrêt ou stationnement de véhicule n'y sera autorisé, les véhicules doivent notamment rouler au pas, les cyclistes devront poser pied à terre, les dispositions de signalisation et de signalétique mis en place devant impérativement être respectées par l'ensemble des utilisateurs des chantiers de la ZAC, en ce compris l'OCCUPANT.

4.3 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 manipulation de matières dangereuses et/ou polluantes.

4.4 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

OPTION N°1

Formule à insérer si l'OCCUPANT déclare ne pas exercer une activité entrant dans le champ d'application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement

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.

OPTION N°2

Formule à insérer si l'OCCUPANT est amené à exercer une activité entrant dans le champ d'application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement et soumise à déclaration

Dans le cadre de la demande présentée aux fins d'être autorisé à occuper les dépendances visées par la présente convention, l'OCCUPANT a présenté un projet de déclaration, au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement prévue par les articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement. Cette pièce est jointe en annexe à la présente convention.

Annexe n°• : Projet de déclaration ICPE

Une fois l'accord de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE obtenu sur le projet de déclaration à soumettre à l'administration, l'OCCUPANT, qui ne pourra apporter de modification à cette déclaration sans l'accord exprès préalable de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE, le notifie aux autorités compétentes.

L'OCCUPANT s'engage à fournir au GESTIONNAIRE une copie de la déclaration adressée aux autorités compétentes, ainsi que des pièces accompagnant ladite déclaration et du récépissé qui lui aura été remis, préalablement à tout commencement de l'activité déclarée sur le BIEN.

L'OCCUPANT fournira, pendant toute la durée de la présente convention, tout document ou information relatif à l'installation, y compris les rapports de contrôle périodique, et notamment toutes les décisions émanant des autorités compétentes et de façon générale toutes demandes, prescriptions ou injonctions des autorités compétentes. L'OCCUPANT fournira également au GESTIONNAIRE une copie de tous les courriers éventuels qu'il serait amené à adresser aux autorités compétentes ou à recevoir d'elles.

L'OCCUPANT s'engage à respecter strictement la réglementation relative aux installations classées pour l'environnement applicable à son activité, notamment en ce qui concerne les activités autorisées sur le BIEN, les produits pouvant y être stockés, la sécurité, la prévention des pollutions, etc. et ce de manière à ce que son activité soit à tout moment conforme aux engagements et prescriptions encadrant l'exploitation.

Par ailleurs, d'une façon générale, l'OCCUPANT devra se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives relatives à son activité, aux produits stockés et au BIEN et s'engage à n'exercer aucune activité susceptible de remettre en cause l'affectation ou la destination du BIEN. Sans accord préalable et exprès de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE, l'OCCUPANT ne peut, sous aucun prétexte, modifier, même momentanément, cette utilisation ni changer la nature des activités exercées dans le BIEN.

L'OCCUPANT s'engage à fournir au GESTIONNAIRE une copie de toute déclaration complémentaire, modificative ou nouvelle ou de tout dossier d'information relatif à cette modification adressée aux autorités compétentes, ainsi que des pièces fournies à l'appui et du récépissé qui lui aura été remis, le cas échéant, par l'administration.

L'OCCUPANT déclare faire son affaire personnelle des différentes formalités évoquées ci-dessus et assurer le respect de la réglementation en vigueur, de manière à ce que SNCF Réseau ou SNCF Immobilier ne soit en aucun cas inquiété ni recherché à cet égard. SNCF Réseau ou SNCF Immobilier ne pourra en aucun cas être tenu responsable en cas de refus ou de retard dans l'obtention du ou des récépissés ou au titre des décisions que les autorités compétentes seront amenées à prendre, dans le cadre du suivi de l'exploitation de l'installation. A cet effet, SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE s'engage à fournir à l'OCCUPANT tout document en sa possession requis par l'administration en vue de l'obtention desdites autorisations et que l'OCCUPANT ne pourrait obtenir de son propre chef.

L'OCCUPANT s'oblige à se conformer pendant toute la durée de la convention à tout règlement, arrêté, injonction administrative le concernant et à exécuter à ses seuls frais, risques et périls tous travaux rendus nécessaires en application desdites prescriptions ou injonctions administratives, de quelque nature qu'elles soient, le tout de manière à ce que SNCF Réseau ou SNCF Immobilier ne soit jamais ni recherché, ni inquiété à ce sujet.

Dans les six (6) mois précédant l'échéance de la présente convention, l'OCCUPANT s'oblige à notifier au préfet la mise à l'arrêt définitif de l'installation et à indiquer les mesures prises pour assurer la mise en sécurité (dont copie de l'attestation garantissant la mise en œuvre des mesures de mise en sécurité pour les rubriques ICPE visées à l'article R. 512-66-3 du code de l'environnement et celles envisagées pour la remise en état du BIEN. L'OCCUPANT communiquera ces informations au GESTIONNAIRE et lui adressera également copie du récépissé de notification délivré par le préfet. L'OCCUPANT réalisera en outre, préalablement à l'échéance de la présente convention, les mesures de remise en état du BIEN dans les conditions prévues par la réglementation et dans les conditions prévues à l'article 27 des Conditions Générales.

Au cas où les opérations de remise en état ne seraient pas achevées avant l'échéance de la convention d'occupation, il sera fait application des stipulations de l'article 27 des Conditions Générales.

L'OCCUPANT adressera au GESTIONNAIRE, dès réception, copie de toutes demandes, prescriptions ou récépissés qui lui seront adressés par l'administration à la suite de la cessation d'activité sur le BIEN et de sa remise en état.

Enfin, l'OCCUPANT se conformera aux mesures complémentaires qui pourraient lui être imposées par le préfet postérieurement à la date de remise en état du BIEN et prendra à sa charge exclusive leurs coûts.

OPTION N°3

Formule à insérer si l'OCCUPANT est amené à exercer une activité entrant dans le champ d'application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement et soumise à enregistrement

Dans le cadre de la demande présentée aux fins d'être autorisé à occuper les dépendances visées par la présente convention, l'OCCUPANT a présenté un projet de dossier de demande d'enregistrement, au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement prévue par les articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement. Cette pièce est jointe en annexe à la présente convention.

Annexe n°• Projet de demande d'enregistrement d'ICPE

Une fois l'accord de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE obtenu sur le projet de dossier de demande d'enregistrement à soumettre à l'administration, l'OCCUPANT, qui ne pourra apporter de modification à son dossier sans l'accord exprès préalable de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE, le notifie aux autorités compétentes.

L'OCCUPANT s'engage à fournir au GESTIONNAIRE une copie du dossier de demande d'enregistrement adressé aux autorités compétentes, ainsi que des pièces accompagnant ledit dossier d'enregistrement et du récépissé de dépôt qui lui aura été remis. L'OCCUPANT fournira également une copie de l'arrêté d'enregistrement, préalablement à tout commencement de l'activité déclarée sur le BIEN.

L'OCCUPANT fournira, pendant toute la durée de la présente convention, tout document ou information relatifs à l'installation et notamment toutes les décisions émanant des autorités compétentes et de façon générale toutes demandes, prescriptions ou injonctions des autorités compétentes. L'OCCUPANT fournira également au GESTIONNAIRE une copie de tous les courriers éventuels qu'il serait amené à adresser aux autorités compétentes ou à recevoir d'elles.

L'OCCUPANT s'engage à respecter strictement les prescriptions de l'arrêté d'enregistrement et, d'une manière plus générale, la réglementation relative aux installations classées, notamment en ce qui concerne les activités autorisées sur le BIEN, les produits pouvant y être stockés, la sécurité, la prévention des pollutions, etc. et ce de manière à ce que son activité soit à tout moment conforme aux engagements et prescriptions encadrant l'exploitation.

Par ailleurs, d'une façon générale, l'OCCUPANT devra se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives relatives à son activité, aux produits stockés et au BIEN et s'engage à n'exercer aucune activité susceptible de remettre en cause l'affectation ou la destination du BIEN. Sans accord préalable et exprès de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE, l'OCCUPANT ne peut, sous aucun prétexte, modifier, même momentanément, cette utilisation ni changer la nature des activités exercées dans le BIEN.

L'OCCUPANT s'engage à fournir au GESTIONNAIRE une copie de toute déclaration ou dossier relatifs à cette modification adressé aux autorités compétentes, ainsi que des pièces fournies à l'appui et, le cas échéant, du nouvel arrêté d'enregistrement délivré par les autorités compétentes compte tenu du caractère substantiel de la modification.

L'OCCUPANT déclare faire son affaire personnelle des différentes formalités évoquées ci-dessus et assurer le respect de la réglementation en vigueur, de manière à ce que SNCF Réseau ou SNCF Immobilier ne soit en aucun cas inquiété ni recherché à cet égard. SNCF Réseau ou SNCF Immobilier ne pourra en aucun cas être tenu responsable en cas de refus ou de retard dans l'obtention du ou des arrêtés d'enregistrement ou au titre des décisions que les autorités compétentes seront amenées à prendre, dans le cadre du suivi de l'exploitation de l'installation. A cet effet, SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE s'engage à fournir à l'OCCUPANT tout document en sa possession requis par l'administration en vue de l'obtention desdites autorisations et que l'OCCUPANT ne pourrait obtenir de son propre chef.

L'OCCUPANT s'oblige à se conformer pendant toute la durée de la convention à tout règlement, arrêté, injonction administrative le concernant et à exécuter à ses seuls frais, risques et périls tous travaux rendus nécessaires en application desdites prescriptions ou injonctions administratives, de quelque nature qu'elles soient, le tout de manière à ce que SNCF Réseau ou SNCF Immobilier ne soit jamais ni recherché, ni inquiété à ce sujet.

Dans les douze (12) mois précédant l'échéance de la présente convention, l'OCCUPANT s'oblige à déposer auprès du préfet un dossier de cessation d'activité et à indiquer les mesures prises pour assurer la mise en sécurité du BIEN (dont l'attestation garantissant la mise en œuvre des mesures de mise en sécurité prévue par la réglementation relative aux installations classées) et celles envisagées pour la remise en état (dont l'attestation garantissant l'adéquation des mesures proposées pour la réhabilitation prévue par la réglementation relative aux installations classées). L'OCCUPANT communiquera ces informations au GESTIONNAIRE et justifiera auprès du GESTIONNAIRE du dépôt du dossier de cessation d'activité.

L'OCCUPANT s'engage à finaliser, préalablement à l'échéance de la présente convention, l'ensemble des opérations de mise en sécurité et de remise en état du BIEN dans les conditions prévues par la réglementation et dans les conditions prévues à l'article 27 des Conditions Générales. L'OCCUPANT devra en outre, préalablement à l'état des lieux de sortie, obtenir et communiquer au GESTIONNAIRE l'attestation garantissant la conformité des travaux de réhabilitation dans les conditions prévues par la réglementation relative aux installations classées.

Au cas où les opérations de remise en état ne seraient pas achevées avant l'échéance de la convention d'occupation, il sera fait application des stipulations de l'article 27 des Conditions Générales.

Plus généralement, l'OCCUPANT adressera au GESTIONNAIRE, dès réception, copie de toutes demandes, prescriptions ou récépissés qui lui seront adressés par l'administration à la suite de la cessation d'activité sur le BIEN et de sa remise en état.

Enfin, l'OCCUPANT se conformera aux mesures complémentaires qui pourraient lui être imposées par le préfet postérieurement à la date de remise en état du BIEN et prendra à sa charge exclusive leurs coûts.

OPTION N°4

Formule à insérer si l'OCCUPANT est amené à exercer une activité entrant dans le champ d'application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement et soumise à autorisation

Dans le cadre de la demande présentée aux fins d'être autorisé à occuper les dépendances visées par la présente convention, l'OCCUPANT a présenté un projet de demande d'autorisation

d'exploiter, au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement prévue par les articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement. Cette pièce est jointe en annexe à la présente convention.

Annexe n° • Projet de demande d'autorisation d'ICPE

Une fois l'accord de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE obtenu sur le projet de dossier de demande d'autorisation à soumettre à l'administration, l'OCCUPANT, qui ne pourra apporter de modification à son dossier sans l'accord exprès préalable de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE, le notifie aux autorités compétentes.

L'OCCUPANT s'engage à fournir à GESTIONNAIRE une copie du dossier de demande d'autorisation adressé aux autorités compétentes ainsi que des pièces accompagnant ledit dossier et du récépissé qui lui aura été remis. L'OCCUPANT fournira également une copie de l'arrêté d'autorisation d'exploiter qui lui sera délivré, préalablement à tout commencement de l'activité déclarée sur le BIEN.

L'OCCUPANT fournira, pendant toute la durée de la présente convention, tout document ou information relatifs à l'installation et notamment toutes les décisions émanant des autorités compétentes et de façon générale toutes demandes, prescriptions ou injonctions des autorités compétentes. L'OCCUPANT fournira également au GESTIONNAIRE une copie de tous les courriers éventuels qu'il serait amené à adresser aux autorités compétentes ou à recevoir d'elles.

L'OCCUPANT s'engage à respecter strictement les prescriptions de l'autorisation d'exploiter et, d'une manière plus générale, la réglementation relative aux installations classées, notamment en ce qui concerne les activités autorisées sur le BIEN, les produits pouvant y être stockés, la sécurité, la prévention des pollutions, etc. et ce de manière à ce que son activité soit à tout moment conforme aux engagements et prescriptions encadrant l'exploitation.

Par ailleurs, d'une façon générale, l'OCCUPANT devra se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives relatives à son activité, aux produits stockés et au BIEN et s'engage à n'exercer aucune activité susceptible de remettre en cause l'affectation ou la destination du BIEN. Sans accord préalable et exprès de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE, l'OCCUPANT ne peut, sous aucun prétexte, modifier, même momentanément, cette utilisation ni changer la nature des activités exercées dans le BIEN.

L'OCCUPANT s'engage à fournir au GESTIONNAIRE une copie de toute déclaration ou dossier relatifs à cette modification adressé aux autorités compétentes, ainsi que des pièces fournies à l'appui et, le cas échéant, du nouvel arrêté d'autorisation délivré par les autorités compétentes compte tenu du caractère substantiel de la modification.

L'OCCUPANT déclare faire son affaire personnelle des différentes formalités évoquées ci-dessus et assurer le respect de la réglementation en vigueur, de manière à ce que SNCF Réseau ou SNCF Immobilier ne soit en aucun cas inquiété ni recherché à cet égard. SNCF Réseau ou SNCF Immobilier ne pourra en aucun cas être tenu responsable en cas de refus ou de retard dans l'obtention du ou des arrêtés d'autorisation ou au titre des décisions que les autorités compétentes seront amenées à prendre, dans le cadre du suivi de l'exploitation de l'installation. A cet effet, SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE s'engage à fournir à l'OCCUPANT tout document en sa possession requis par l'administration en vue de l'obtention desdites autorisations et que l'OCCUPANT ne pourrait obtenir de son propre chef.

L'OCCUPANT s'oblige à se conformer pendant toute la durée de la convention à tout règlement, arrêté, injonction administrative le concernant et à exécuter à ses seuls frais, risques et périls tous travaux rendus nécessaires en application desdites prescriptions ou injonctions administratives, de quelque nature qu'elles soient, le tout de manière à ce que SNCF Réseau ou SNCF Immobilier ne soit jamais ni recherché, ni inquiété à ce sujet.

Dans les douze (12) mois précédant l'échéance de la présente convention, l'OCCUPANT s'oblige à déposer auprès du préfet un dossier de cessation d'activité et à indiquer les mesures prises pour assurer la mise en sécurité du BIEN (dont l'attestation garantissant la mise en œuvre des mesures de mise en sécurité prévue par la réglementation relative aux installations classées) et celles envisagées pour la remise en état du BIEN (dont l'attestation garantissant l'adéquation des mesures proposées pour la réhabilitation prévue par la réglementation relative aux installations classées). L'OCCUPANT communiquera ces informations au GESTIONNAIRE et justifiera auprès du GESTIONNAIRE du dépôt du dossier de cessation d'activité.

L'OCCUPANT s'engage à finaliser, préalablement à l'échéance de la présente convention, l'ensemble des opérations de mise en sécurité et de remise en état du BIEN dans les conditions prévues par la réglementation et dans les conditions prévues à l'article 27 des Conditions Générales.. L'OCCUPANT devra en outre, préalablement à l'état des lieux de sortie, obtenir et communiquer au GESTIONNAIRE l'attestation garantissant la conformité des travaux de réhabilitation dans les conditions prévues par la réglementation relative aux installations classées.

Au cas où les opérations de remise en état ne seraient pas achevées avant l'échéance de la convention d'occupation, il sera fait application des stipulations de l'article 27 des Conditions Générales.

Plus généralement, l'OCCUPANT adressera au GESTIONNAIRE, dès réception, copie de toutes demandes, prescriptions ou récépissés qui lui seront adressés par l'administration à la suite de la cessation d'activité sur le BIEN et de sa remise en état.

Enfin, l'OCCUPANT se conformera aux mesures complémentaires qui pourraient lui être imposées par le préfet postérieurement à la date de remise en état du BIEN et prendra à sa charge exclusive leurs coûts.

ARTICLE 5 SOUS-OCCUPATION

(Article 3 des Conditions Générales)

Par dérogation aux dispositions de l'article 3 des Conditions Générales, l'OCCUPANT peut consentir une autorisation de sous-occupation de tout ou partie du bien occupé après accord préalable et exprès de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE. Cet accord est donné après examen par le GESTIONNAIRE de l'objet, du projet, des conditions financières de la sous-occupation (redevance due par le sous-occupant à l'OCCUPANT) et des garanties financières et techniques présentées par le sous-occupant. Le cas échéant et au vu des conditions financières de la sous-occupation, l'accord pourra être conditionné à une révision de la redevance d'occupation principale.

L'OCCUPANT ne peut accorder plus de droits qu'il n'en détient au titre de la présente convention.

L'activité autorisée doit être conforme à celle définie aux présentes Conditions Particulières.

L'OCCUPANT s'engage à informer expressément, dans le contrat de sous-occupation, le sous-occupant sur les points suivants :

- le sous-occupant ne peut lui-même consentir de sous-occupation,
- le sous-occupant ne dispose d'aucun droit réel sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier qu'il réalise,
- le contrat de sous-occupation porte autorisation d'occupation d'une dépendance du domaine public et est, par suite, précaire et révocable,
- le sous-occupant ne peut prétendre au bénéfice d'un bail commercial, d'habitation, professionnel ou mixte ou d'un bail locatif de droit commun,
- l'ensemble des stipulations de l'article 2 des Conditions Générales d'occupation et l'ensemble des stipulations techniques définies aux articles 13 à 17 des Conditions Générales d'occupation

doivent être respectées par le sous-occupant, les Conditions Générales devant être annexées au contrat de sous-occupation,

- le sous-occupant doit obligatoirement souscrire les mêmes polices d'assurance et être soumis aux mêmes obligations que celles mentionnées au titre IV « Responsabilité et Assurances » de la présente convention (Conditions Générales et Conditions Particulières),
- le contrat de sous-occupation prend fin au plus tard à la date d'expiration ou à la date de résiliation de la présente convention, sans que le sous-occupant puisse prétendre à une quelconque indemnité de la part de SNCF Réseau ou de SNCF Immobilier, quel que soit le motif de la résiliation.

L'OCCUPANT assume vis-à-vis de SNCF Réseau et de SNCF Immobilier la pleine et entière responsabilité des conséquences de la sous-occupation et de l'activité du sous-occupant ainsi que le coût des éventuelles indemnités qu'il aurait contractuellement consenti au sous-occupant et garantit SNCF Réseau et SNCF Immobilier des conséquences de tout recours des tiers à raison de la sous-occupation qu'il a consentie. Toutefois, en cas de violation par un sous-occupant d'une quelconque obligation mise à la charge de l'OCCUPANT par les présentes, SNCF Réseau ou SNCF Immobilier aura le choix de mettre en jeu la responsabilité de l'OCCUPANT, ou celle du sous-occupant, ou les deux.

A l'expiration ou en cas de résiliation de la présente convention, l'OCCUPANT s'engage à faire son affaire, à ses frais, de la libération et de la remise en état du BIEN par le sous-occupant.

Tout changement de sous-occupant nécessitera un agrément préalable de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE dans les conditions précisées ci-dessus. De même, toute évolution des conditions de la sous-occupation (techniques, financières etc.) devra être préalablement agréée par SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE. Dans l'hypothèse où l'OCCUPANT ou le sous-occupant met fin au contrat de sous-occupation avant son terme, l'OCCUPANT en avise le GESTIONNAIRE au plus tard dans les 15 jours de sa survenance.

Les contrats de sous-occupation signés et définitifs doivent être communiqués au GESTIONNAIRE dans le mois suivant leur conclusion.

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 Pollutions

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

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

En application de l'article L. 125-5 IV du code de l'Environnement, SNCF Réseau, déclare qu'à sa connaissance 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

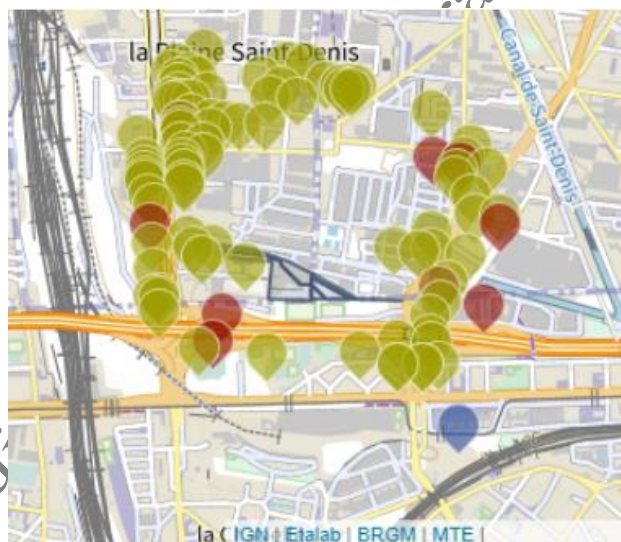
En outre, pour une parfaite information de l'OCCUPANT, SNCF Réseau l'informe que :

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

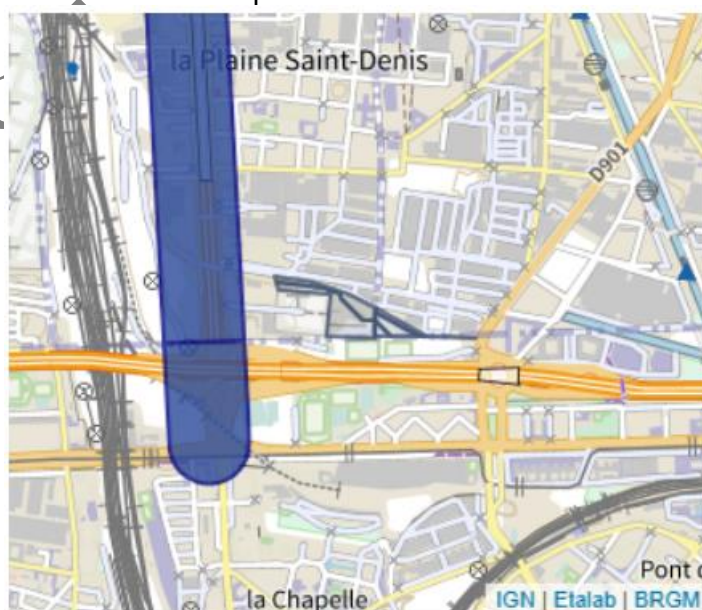
- Un plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvement de terrain nommé R111.3 - Dissolution de gypse a été approuvé et affecte le BIEN.

Dans un rayon de 500 m autour des parcelles sont identifiés :

- 8 sites référencés dans l'inventaire des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
- 91 sites potentiellement pollués, référencés dans l'inventaire des sites ayant accueilli par le passé une activité qui a pu générer une pollution des sols (CASIAS)
- 1 site pollué ou potentiellement pollué (BASOL – terrain pollué appelant une action des pouvoirs publics à titre curatif ou préventif)
- 1 site pollué placé en secteur d'information sur les sols (SIS)
- 1 site présente une proximité forte avec les parcelles



Une canalisation de matières dangereuses (gaz naturel, produits pétroliers ou chimiques) est située dans un rayon de 500 mètres autour des parcelles.



Annexe n°4.2 : ERRIAL

La consultation des documents d'urbanisme (documents graphiques...) donne les informations suivantes :

LE BIEN est situé en zones UVPs et UE selon le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Plaine Commune.

La **zone UVP** correspond aux espaces urbains à composante végétale et paysagère. Elle regroupe des jardins, squares, espaces publics partiellement végétalisés, des espaces dédiés au sport, aux loisirs ou aux activités culturelles.

Cette zone comprend en outre des espaces urbains dédiés aux activités portuaires du canal Saint-Denis et de ses berges.

L'objectif poursuivi est de renforcer la présence d'espaces de respiration sur le territoire et de les valoriser, en proposant des aménagements paysagers de qualité et en limitant les constructions. Le secteur **UVPs** dédié aux équipements sportifs

Les principales dispositions de la **Zone UVPs** sont :

- Constructions, occupations et utilisations des sols interdites : Toutes les constructions, usages des sols et natures d'activités autres que ceux soumises à conditions sont interdites.
- Constructions, occupations et utilisations des sols soumises à conditions :
 - Les travaux, installations, constructions et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation d'infrastructures liées aux réseaux, à la voirie ou aux transports ;
 - Les dépôts et les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à la réalisation du réseau de transport du Grand Paris, à la condition que toute mesure soit prise afin de prévenir les nuisances à l'égard de l'environnement ;
 - Les constructions à destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
 - Les constructions à destination de commerce et d'activité de services, dès lors que leur surface de plancher n'excède pas 80 m² ;
 - Les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
 - Des travaux de constructions ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement
 - La lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.
 - Les constructions à destination des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées concernées par l'activité de la zone ;
 - Les constructions à destination d'équipements sportifs.

La **zone UE** est destinée à accueillir des activités économiques mixtes, notamment celles du secteur tertiaire comprenant les bureaux et les grands centres commerciaux.

L'objectif poursuivi est de renforcer l'attractivité de ces pôles d'emplois en permettant d'accueillir sur le territoire de nouvelles activités économiques et à celles déjà implantées de se développer.

Afin de préserver la diversité des activités économiques accueillies, une part d'activité non tertiaires peut être exigée dans certains secteurs.

Les principales dispositions de la **zone UE** sont :

- Constructions, occupations et utilisations des sols interdites :
 - Les constructions à destination d'hébergement ;
 - Les constructions à destination de commerce de gros,
 - Les constructions à destination de cuisine dédiée à la vente en ligne ;
 - Les constructions à destination des autres équipements recevant du public ;
 - Les constructions à destination de lieux de culte ;
 - Les constructions à destination d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et les salles d'art et de spectacle,
 - Les dépôts de toute nature ;

- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone ;
- L'aménagement de terrains de camping, d'aires d'accueil de gens du voyage, et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Constructions, occupations et utilisations des sols soumises à conditions :
 - Les constructions à destination de logement, dès lors que cette fonction est liée et nécessaire au fonctionnement de la destination principale et que sa surface de plancher n'excède pas 130 m² ;
 - Les constructions à destination d'entrepôt, dès lors qu'elles sont liées à une autre destination économique principale autorisée et exercée sur le même terrain ou sur un terrain voisin ;
 - Les constructions à destination de bureau :
 - Dans le secteur UEb, dès lors que leur surface n'excède pas 65% de la surface de plancher totale de l'opération ;
 - Dans le secteur UEc, dès lors qu'elles sont liées à l'activité commerciale ;
 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires au fonctionnement de l'équipement et ne portent pas atteinte au caractère de la zone ;
 - Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
 - Des travaux de constructions ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement
 - La lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.

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 d'occupation est conclue pour une durée de **HUIT (8) ANS** à compter du [-] (ci-après « Date de prise d'effet de la convention ») pour se terminer le [-].

Par dérogation à l'article 5 des Conditions Générales, la convention d'occupation temporaire pourra faire l'objet d'une prorogation tacite par périodes d'**UNE (1) ANNÉE** sans que cette prorogation n'excède **DEUX (2) ANS** au total, à moins que SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou l'OCCUPANT ne se soit opposé à cette prorogation par lettre recommandée avec avis de réception envoyée au moins six (6) mois avant l'échéance de la période.

Au terme de la durée maximale de la convention d'occupation de **DIX (10) années** l'OCCUPANT ne pourra prétendre à la reconduction ou au renouvellement tacite de la convention d'occupation.

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 **X XXX XXX Euros**.

EN FONCTION DU DOSSIER DE CANDIDATURE DU CANDIDAT LAURÉAT

8.2 Modalités de paiement

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

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. 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 courrier à l'adresse suivante :

ADRESSE DE FACTURATION DE LA SOCIÉTÉ LAURÉATÉ

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 **2ème trimestre de l'année 2025, non paru aux jours des présentes**.
- Pour indice de comparaison, l'indice ILAT 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 **XX,XX 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 et eau et à s'acquitter directement auprès des administrations ou entreprises concernées de l'ensemble des prestations et fournitures (eau, électricité).

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 Euros hors taxes TVA en sus; il est payable aux conditions et selon la périodicité fixée pour le paiement de la redevance.

11.3 Frais de dossier et de gestion

L'OCCUPANT paie à SNCF Réseau un montant forfaitaire fixé à **DEUX MILLE SIX CENTS (2600,00€ HT) Euros hors taxes**, correspondant aux frais d'établissement et de gestion du dossier comprenant les frais d'établissement des différents diagnostics annexés à la convention. Ce montant est exigible au premier avis d'échéance adressé par SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE.

11.4 Frais de gardiennage pendant les horaires de chantier

Concernant les frais de fonctionnement, la gestion du site chantier nécessite la mise en place de moyens humains (gardiennage notamment) qui seront gérés et financés par l'OCCUPANT en respectant les phasages suivants :

- 1) Jusqu'au 30 juin 2026 (à titre indicatif) : DEUX MILLE QUATRE CENT VINGT-CINQ (2 425,00€ HT) Euros par mois.
- 2) De début juillet 2026 à fin juin 2029 (à titre indicatif) : TROIS MILLE SIX CENT QUARANTE (3 640,00€ HT) Euros par mois.

Ces montants sont forfaitaires et sont non révisables et sont payables aux conditions et selon la périodicité fixée pour le paiement de la redevance.

11.5 Frais de gardiennage en dehors des horaires de chantier

Ainsi, si l'exploitation du BIEN nécessite un fonctionnement régulier durant les horaires de fermeture (la nuit entre 20h et 7h du matin et/ou les jours fériés), des agents de trafic et/ou de gardiennage devront être mobilisés pour assurer la gestion de l'emprise chantier. Dans cette hypothèse, l'OCCUPANT s'engage à rembourser à SNCF Réseau sur présentation d'un devis à valider relatif aux sommes engagées pour la mobilisation des agents Paris & Métropole Aménagement. Il est précisé par Paris & Métropole Aménagement que le coût de la mobilisation d'un gardien de journée comme de nuit sera forfaitairement de **VINGT (20,00€ HT) Euros hors taxes** par heure (prix non révisable).

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 productives 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 PENALITES ET SANCTIONS

Dans le cas où le volume de trafic ne serait pas maîtrisé et dépasserait le nombre de 25 véhicules (en entrée et en sortie) par jour, Paris & Métropole Aménagement interdira aux véhicules supplémentaires l'accès à l'emprise chantier. Les agents de trafic et/ou de gardiennage auront pour consigne de refuser l'entrée ou la sortie de ces véhicules, sans que SNCF Réseau ou ses exploitants ne puissent recourir d'aucune manière contre Paris & Métropole Aménagement.

De la même manière, tout véhicule non identifié dans le listing d'immatriculation établi hebdomadairement via le logiciel sera interdit d'accès au site. Les agents de trafic et/ou de gardiennage auront pour consigne de refuser l'entrée et la sortie de ces véhicules sans que SNCF Réseau ou ses exploitants ne puissent recourir d'aucune manière contre Paris & Métropole Aménagement.

Dans le cas où les dispositions de sécurité et de sûreté applicables à l'emprise de chantier ne seraient pas respectées (stationnement dans les emprises de Paris & Métropole Aménagement, dépassement des vitesses de circulations, contresens, etc), des rapports d'infraction seront établis par les agents de sécurité de Paris & Métropole Aménagement qui feront l'objet d'une pénalité forfaitaire de **CENT CINQUANTE (150,00 € HT) par infraction constatée**. Ces rapports d'infraction, pouvant sanctionner l'OCCUPANT seront transmis à SNCF Réseau par Paris & Métropole Aménagement en vue d'un règlement sous 60 jours. Ces dispositions s'appliqueront dans les mêmes

conditions à Paris & Métropole Aménagement dans l'hypothèse où ces infractions seraient générées par la circulation des engins de chantiers ou véhicules de livraison impactant ainsi la desserte au BIEN.

Dans le cas où l'accès à l'emprise de chantier d'un véhicule, dûment enregistré et identifié dans le logiciel et inclus dans la volumétrie de 25 entrées et sorties par jour, devait être refusé par le gardien sans explication valable, SNCF Réseau pourra faire application à l'encontre de Paris & Métropole Aménagement d'une pénalité de CENT CINQUANTE (150,00 € HT) par refus d'accès. Ces refus d'accès seront portés à la connaissance de Paris & Métropole Aménagement par l'envoi d'une facture en courrier recommandé en vue d'un règlement sous 60 jours.

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, au jour des présentes, se fait par le **33 avenue de la Porte d'Aubervilliers à Paris (75018)**.

Annexe n°2 : Plan d'accès au BIEN

Dans le cadre du futur projet urbain « Gares des Mines – Fillettes » l'accès du BIEN aura vocation à être reconstitué selon les phases ci-après :

1) Jusqu'au 30 juin 2026 (à titre indicatif) :

L'accès au BIEN s'effectuera par une unique entrée et sortie depuis le 33 avenue de la Porte d'Aubervilliers, en empruntant la voirie entre les deux bâtiments existants (ancien pavillons SNCF) jusqu'à un portail de chantier installé à l'entrée du BIEN.

La voirie d'accès au BIEN sera matérialisée par des séparateurs en béton réhaussés de barrières de chantiers d'1 mètre de hauteur, de part et d'autre de cette voirie. Ces aménagements seront complétés par un marquage au sol et / ou une signalétique, notamment pour l'accès piéton.

Les accès et itinéraires autorisés pour accéder au BIEN mis à disposition figurent au plan annexé.

2) De début juillet 2026 à fin juin 2029 (à titre indicatif) :

L'OCCUPANT devra emprunter l'accès d'entrée commun depuis le 23 avenue de la Porte d'Aubervilliers et suivre la voirie commune de chantier, d'une largeur variable de 4 à 6 mètres, aménagée en sens unique jusqu'à un portail d'entrée privatif installé à l'entrée du BIEN.

La sortie du BIEN s'effectuera par une première partie de voirie dédiée uniquement aux flux sortants du terrain appartenant à SNCF Réseau. Cette voirie sera séparée de la voirie commune des différents chantiers par des séparateurs en béton jusqu'à un portail de sortie. Après le franchissement de ce portail, les flux de véhicules s'inséreront à nouveau sur la voirie commune des différents chantiers jusqu'au portail de sortie commun, géré par Paris & Métropole Aménagement donnant vers l'avenue de la Porte d'Aubervilliers.

Les accès et itinéraires autorisés pour accéder au BIEN mis à disposition figurent au plan ci-après repris également dans l'annexe 2.



Légende :

- : Portails d'entrée/sortie et de contrôle de flux PM&A
- : Portails d'entrée/sortie SNCF Réseau
- : Flux d'entrée/sortie PM&A
- : Flux d'entrée commune au terrain SNCF Réseau
- : Flux de sortie commune du terrain SNCF Réseau
- - - - - : Circulation piétonne et cycles tenus à la main

Annexe n°12 : Convention d'accès Paris & Métropole Aménagement

ARTICLE 14 TRAVAUX

(Article 14 des Conditions Générales)

OPTION N°1

Hypothèse de travaux immobiliers ni nécessaires ni souhaités.

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

OPTION N° 2

Article à insérer si la convention autorise l'OCCUPANT à effectuer des travaux de caractère immobilier

Dans le respect des modalités fixées à l'article 14 des Conditions Générales, l'OCCUPANT est autorisé à réaliser, à ses frais, sur le BIEN, les ouvrages, constructions, équipements et installations de caractère immobilier suivants :

- (désignation et superficie des ouvrages, constructions, équipements et installations de caractère immobilier envisagés), à usage de

tels qu'ils sont définis aux devis descriptif et estimatif ainsi qu'aux plans détaillés des travaux joints en annexes.

(ANNEXE n°• : Devis et plans des travaux)

L'OCCUPANT s'oblige à réaliser ces travaux dans un délai de (*un an maximum*) à compter de la date d'effet de la présente convention.

À tout moment, le GESTIONNAIRE peut vérifier la nature et la consistance des travaux réalisés.

L'OCCUPANT doit l'informer de l'achèvement de ces derniers.

Les investissements réalisés par l'OCCUPANT doivent être amortis avant l'expiration de la présente convention, conformément à l'article R. 2125-5 du code général de la propriété des personnes publiques. Le tableau d'amortissement est joint.

(ANNEXE n° : Tableau d'amortissement des travaux réalisés par le LOCATAIRE)

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

- EN FONCTION DU DOSSIER DE CANDIDATURE DU CANDIDAT LAUREAT

L'OCCUPANT s'oblige à réaliser ces aménagements dans un délai d'un an 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.

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 s'engage également à veiller à l'entretien et au gardiennage des emprises concédées et ce à compter de la date d'effet des présentes.

ARTICLE 16 ASSURANCES (Article 20 des Conditions Générales)

OPTION N°1

**Mise à disposition d'un terrain nu exclusivement
sans autorisation de construire**

Au titre des Assurances :

1. Responsabilité Civile « RC » (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 €) d'EUROS par sinistre.**

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

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

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

OPTION N°4 **Mise à disposition d'un terrain nu** **sur lequel l'OCCUPANT réalise des ouvrages constructions ou installations**

Au titre des Assurances :

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

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

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

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

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

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

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

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

Annexe n° 11 : 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, installations et constructions mis en place sur le BIEN, à ses frais, risques et périls.

L'OCCUPANT est tenu de restituer le BIEN dans son état initial, hors construction, 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.

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

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

ARTICLE 18 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 **10 rue Camille Moke à Saint-Denis (93200)**,
- **ESSET** fait élection de domicile en son siège social, sis **17 Place des Reflets à Courbevoie (92400)**,
- **La société Lauréate** fait élection de domicile en son siège social, sis **adresse de la société lauréate**

Fait à le

En deux exemplaires, dont un pour chacun des signataires.

Pour l'OCCUPANT

Pour SNCF Réseau
Monsieur Antoine de ROQUIGNY

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
- ANNEXE 3.2** Diagnostic d'études de sol
- ANNEXE 4.1** Etat des Risques et Pollutions
- ANNEXE 4.2** ERRIAL
- ANNEXE ...** Arrêté d'autorisation de déversement..., plans..., accord de déversement.
- ANNEXE ...** Devis descriptif et estimatif des travaux à caractère immobilier (le cas échéant)
- ANNEXE ...** Plan détaillé des ouvrages ou constructions (le cas échéant)
- ANNEXE ...** Tableau d'amortissement
- ANNEXE 10** Extrait K-bis de l'OCCUPANT
- ANNEXE 11** Attestation d'assurance
- ANNEXE 12** Convention d'accès Paris & Métropole Aménagement

Projet de COT à titre indicatif et non contractuel