



**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 1er juillet 2026



**Projet 0017392-ES
OS 51439**

Département du Bas-Rhin
(67)

Commune de
STRASBOURG

Ligne 070.000
De Paris-Est à
Strasbourg-Ville.
PK 501+600

STRASBOURG VILLE
GARE

001249A-T115 et T117-
B081

Section 47 n°163p, 164 et
165

Occupant : MISE EN
CONCURRENCE

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,

Ladite société SNCF Réseau agissant au nom de l'Etat conformément aux dispositions de l'article L. 2111-20 du Code des transports.

Représenté 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 services immobiliers en date du 31 décembre 2025 conclue entre la Société nationale SNCF et la société SNCF RESEAU et ayant pris effet le 1er janvier 2026,

Et est représentée par **Madame Marie-Véronique GABRIEL** en sa qualité de Directrice de la Direction Immobilière Territoriale Grand Est de SNCF Immobilier, dont les bureaux sont sis 3, Boulevard du Président Wilson à STRASBOURG (67000) dûment habilitée.

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

Et,

Variante 1 Personnes morales de droit privé

La Société au capital de Euros, immatriculée au registre du commerce de sous le n°, dont le siège est situé à(.....), représentée par son **[compléter et préciser la fonction : gérant, directeur général, président] [Nom et Prénom]** domicilié(e) à..... (.....) né(e) le..... à en vertu des pouvoirs qu'il détient

- par délégation de pouvoirs de M..... agissant en qualité de **[préciser la fonction]**, en date du,
- d'une délibération du conseil d'administration du

Variante 2 Personnes morales de droit public

[La Ville de, Le syndicat intercommunal...] ... dont les bureaux sont sis à (.....), représentée par son **[compléter et préciser la fonction : son Maire, ...]**, agissant en vertu d'une délibération du **[Conseil Municipal ou Comité syndical]** en date du

Variante 3 Association

L'Association domiciliée à..... (.....) représentée par son Président M..... [Nom et Prénom] né le à agissant au nom et pour le compte de l'Association.

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

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

Pour l'application et l'interprétation de la présente convention d'occupation et dans un but de simplification, les termes et expressions mentionnés ci-après commençant par une majuscule ou figurant en majuscules, qu'ils soient utilisés indifféremment au singulier ou au pluriel, figurant ou non en caractères gras, ainsi que les abréviations ci-après mentionnées également en lettres majuscules, auront le sens ci-après défini au regard de chacun d'eux, sauf si le contexte impose un sens différent :

- 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 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.

PREAMBULE

Conformément aux dispositions du Code général de la propriété des personnes publiques et plus particulièrement à l'article L 2122-1-4 créé 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 publiée le sur le site : <https://www.epublimmo.sncf> avec avis d'information, suite à une procédure infructueuse en cours de publication, paru également sur le même site.

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 rue Georges Wodli à STRASBOURG (67000) et est repris au cadastre de la commune de STRASBOURG sous les n°163p (dont la contenance est de 4 365 m²), 164 (dont la contenance est de 597 m²) et 165 (dont la contenance est de 734 m²) de la Section 47, au lieu-dit « 0 BD DU PRESIDNET WILSON ». Il est figuré sous teinte rouge sur le plan annexé.

Le BIEN dépend de l'UT 001249A- lots 115 et 117- Bâtiment B081 et se situe au point kilométrique moyen 501+600 de la ligne n°070 000 de Paris-Est à Strasbourg-Ville.

Annexe n°2 Plan du BIEN

2.2 Description du BIEN

Le BIEN immobilier occupe une superficie d'environ 3 290 m², comportant :

- Environ 1 600 m² de terrain nu stabilisé (480m² sur le T115 et 1120m² sur le T117)
- Environ 1 690 m² de bâtiment (n°081)

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 Projet de valorisation

L'OCCUPANT reconnaît avoir été informé que SNCF IMMOBILIER menait une opération de valorisation du site dont dépend le Bien et qu'à ce titre, il était susceptible d'avoir à réaliser sur l'ensemble immobilier dont dépend le Bien mis à disposition et sur le Bien mis à disposition lui-même des diagnostics de tout ordre par le biais d'entreprises qu'il (ou sa filiale) aura mandatées, ainsi que diverses visites en lien avec le projet d'aménagement.

L'Occupant mesure l'étendue des nuisances susceptibles d'être causées par ces opérations et reconnaît avoir conclu la présente convention en connaissance de cause.

L'OCCUPANT veillera à ne jamais faire obstacle à la réalisation desdits diagnostics et auxdites visites et laissera à ce titre le libre accès aux entreprises mandatées, sous réserve d'avoir été informé par ladite entreprise, SNCF IMMOBILIER ou sa filiale moyennant un préavis de 48 heures. En cas d'incompatibilité absolue avec la programmation événementielle de l'OCCUPANT, celui-ci s'engage à proposer sous 24 heures, un nouvel horaire permettant ladite visite ou la réalisation desdits diagnostics dans les 5 jours calendaires suivants la date initialement arrêtée.

2.4 Particularités

Les parties déclarent que :

- L'OCCUPANT reconnaît que la destination actuelle de l'ensemble immobilier dont dépend le Bien au regard de la réglementation en matière d'urbanisme est classée en zone UYB. L'OCCUPANT reconnaît faire son affaire personnelle de cette situation et entend entreprendre toutes les démarches nécessaires auprès de l'administration pour obtenir les autorisations administratives requises préalablement à l'exploitation de son activité, ainsi qu'à respecter l'ensemble des prescriptions administratives et réglementaires auxquelles il serait tenu. Il réalisera à ses frais tout aménagement spécial et travaux de mise aux normes des lieux qu'il serait tenu de réaliser pour l'exercice de son activité. Tous les documents ou registres obligatoires au titre de cette réglementation sont établis et tenus à jours par l'OCCUPANT.
- L'OCCUPANT reconnaît que les lieux mis à disposition ne répondent pas à la réglementation applicable aux Etablissements Recevant du Public (ERP) et que l'activité que l'OCCUPANT entend exercer dans le Bien mis à disposition n'y sera pas soumise. Néanmoins, s'agissant d'une activité permettant l'accueil du public, l'OCCUPANT s'engage à obtenir, préalablement à toute ouverture au public, l'ensemble des autorisations requises, ainsi qu'à respecter l'ensemble des prescriptions administratives et réglementaires auxquelles il serait tenu. A ce titre, il supportera les frais de tout aménagement spécial et travaux de mises aux normes des lieux qu'il serait tenu de réaliser. Tous les documents et registres obligatoires au titre de cette réglementation sont établis et tenus à jour par l'OCCUPANT. L'OCCUPANT s'engage, à transmettre à SNCF Immobilier, l'attestation justifiant son autorisation d'ouverture ERP.

2.5 Constructions et installations réalisées dans le cadre d'une précédente occupation

Conformément à l'article 1 des Conditions Générales, LA GRENZE, Occupant actuel, est propriétaire des ouvrages, constructions, équipements ou installations suivants de caractère immobilier qu'il a été autorisé à réaliser en application d'une convention d'occupation en cours, LA GRENZE reconnaît que les ouvrages, constructions, équipements ou installations suivants lui appartiennent :

- Sas d'accueil édifié en parpaings à l'intérieur de la halle
- Mur édifiés dans le local à l'arrière du local principal
- Portes de secours intérieurs
- Structure bois pour issue de secours à l'arrière du bâtiment mis à disposition
- Structure de rampe en bois pour accès PMR à l'avant du bâtiment mis à disposition
- Système électrique intérieur (y compris le coffret électrique, les câbles et les prises). Le compteur électrique d'alimentation du bâtiment appartient à SNCF Réseau.
- Système de sécurité incendie

Un accord devra être trouvé entre l'ancien OCCUPANT afin de savoir si une reprise est possible. A défaut, l'entièreté de ces installations devra être enlevée par LA GRENZE.

2.6 État des lieux d'entrée

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

Annexe n°3 Etat des lieux d'entrée

L'OCCUPANT se déclare parfaitement informé de l'état du BIEN dont il prend possession et reconnaît avoir reçu, préalablement à la conclusion de la présente convention, toutes informations et documents utiles sur cet état, tels que visés dans la liste ci-dessous. Il a pu en faire l'analyse étendue, assisté par les experts professionnels de son choix.

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.

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 1^{er} juillet 2026) 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 :

- ...
- ...

Le descriptif détaillé des événements sera précisé dans le document « DOSSIER DE PRODUCTION ». Ce document établi par l'OCCUPANT devra être validé par SNCF Immobilier. Il ne pourra faire l'objet de modifications sans l'accord préalable de SNCF Immobilier.

Annexe n°7 Dossier de Production

Aussi, l'OCCUPANT est autorisé à exercer les activités relatives aux établissements recevant du public. A ce titre, l'OCCUPANT s'engage à respecter l'ensemble des dispositions de l'article 15 des présentes conditions particulières et à procéder aux démarches administratives nécessaires. Aussi, l'OCCUPANT s'engage, à transmettre à SNCF Immobilier, l'attestation justifiant son autorisation d'ouverture d'un ERP

L'OCCUPANT devra veiller, sous sa responsabilité, à l'accomplissement préalablement au dépôt de ses demandes, de toutes procédures ou démarches qui pourraient s'avérer nécessaires afin de ne pas préjudicier à l'instruction de celle-ci. Il s'oblige à satisfaire avec diligence à toute demande de pièces complémentaires que viendrait à formuler les services instructeurs.

L'OCCUPANT reconnaît que l'exercice de son activité est conditionné à la réalisation de l'ensemble des travaux et aménagements nécessaires à la mise en conformité du BIEN avec l'exercice de son activité. A cet égard, l'OCCUPANT reconnaît prendre en charge les travaux afférents à la mise en conformité du BIEN. Aussi, l'OCCUPANT s'engage à respecter l'ensemble des dispositions de l'article 16 des présentes conditions particulières.

L'OCCUPANT s'engage à respecter les obligations édictées par le Règlement de Sécurité et par les Commissions de Sécurité et à exercer son activité dans le Bien en parfaite conformité avec cette réglementation.

L'activité autorisée, et son ouverture au public, ne pourra débuter qu'après la réalisation de l'ensemble des travaux et aménagements nécessaires à la mise en conformité du BIEN, et après l'obtention de l'ensemble des autorisations administratives requises, et leur transmission au gestionnaire, à SNCF Immobilier, ou SNCF Réseau.

Par ailleurs, l'OCCUPANT s'engage expressément à respecter et faire respecter par les auteurs d'œuvres, les préconisations techniques de SNCF Réseau.

L'utilisation du BIEN, est effectuée sous la responsabilité exclusive de l'OCCUPANT qui en assume, conformément aux dispositions du chapitre 4 des conditions générales, l'ensemble des conséquences civiles et/ou pénales de telle façon que la responsabilité de SNCF Réseau ou de SNCF Immobilier ne puisse en aucun cas être recherchée en la matière. L'OCCUPANT s'engage à ce titre à prendre toutes mesures afin de garantir la sécurité des visiteurs, des artistes et de son propre personnel. L'OCCUPANT s'acquittera de l'ensemble des contributions, droits et taxes dues dans le cadre de l'exercice de son activité. La responsabilité de SNCF Réseau ou de SNCF Immobilier ne pourra être en aucun cas recherchée du fait de cette activité.

L'OCCUPANT s'engage en sus à respecter et à faire respecter par les artistes les réglementations afférentes à leurs activités.

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.

4.2 Autorisations requises

L'autorisation donnée à L'OCCUPANT d'exercer les activités visées ci-dessus n'implique de la part de SNCF Réseau aucune garantie de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit.

Pendant toute la durée d'occupation, l'OCCUPANT s'engage à :

- Réaliser et à faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives afférentes à ses travaux d'aménagement, à son utilisation du BIEN ou à l'exercice de son activité, et tout particulièrement à l'exercice d'une activité relevant des établissements recevant du public (ERP), le tout sans recours possible contre SNCF Réseau ou SNCF Immobilier.
- Se conformer, pour l'exercice de son activité, aux prescriptions, dispositions réglementaires et législatives en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la réglementation du travail, la sécurité, la réception du public, l'ouverture d'un débit de boisson, et de manière générale, à procéder à ses frais aux travaux de mise en conformité du bien, avec les diverses normes applicables, en déférant notamment à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner à ce titre de quelque autorité que ce soit.
- L'OCCUPANT devra veiller, sous sa responsabilité, à l'accomplissement préalablement au dépôt de ses demandes, de toutes procédures ou démarches qui pourraient s'avérer

nécessaires afin de ne pas préjudicier à l'instruction de celle-ci. Il s'oblige à satisfaire avec diligence à toute demande de pièces complémentaires que viendrait à formuler les services instructeurs.

- Dans l'hypothèse où l'OCCUPANT n'obtiendrait pas les autorisations administratives requises pour l'exploitation de son activité dans le délai imparti, il s'engage à entreprendre toutes les démarches nécessaires à l'obtention de celles-ci. L'activité prévue et l'accueil du public ne pourront pas être exercés en l'absence d'obtention de toutes les autorisations administratives requises. Si malgré ces demandes, l'OCCUPANT n'obtenait pas lesdites autorisations, par dérogation aux dispositions de l'Article 22 des conditions générales, il pourra mettre fin à la présente convention sans délai ni indemnité de part et d'autre, à l'exception du paiement des redevances dues jusqu'à la date de la résiliation.
- Il souscrit les contrats relatifs à l'entretien et au contrôle des matériels et des installations de sécurité nécessaires à son activité, il établit toutes les consignes et assure l'information et la formation des personnels appelés à intervenir dans le BIEN. Sur ce point, l'OCCUPANT supportera tous les frais techniques nécessaires à l'exercice de son activité (surveillance, balisage, mise en sécurité du site, souscription des contrats relatifs à l'entretien et au contrôle des matériels et des installations de sécurité nécessaires à son activité, etc...) de façon à ce que le projet susvisé soit mis en œuvre dans des conditions normales de sécurité.

Au titre de son activité, l'OCCUPANT se tient informé de toute norme ou disposition réglementaire nouvelle et se met immédiatement en conformité avec toute norme et/ou disposition réglementaire ultérieure qui lui serait applicable, sans qu'il puisse reprocher SNCF Réseau et SNCF Immobilier de ne pas lui avoir fait part de cette obligation de mise en conformité. Tous les documents ou registres obligatoires au titre de cette réglementation sont établis et tenus à jour par 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 manutention 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

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

4.5 Pollution

Dans l'hypothèse d'une pollution liée aux activités de l'OCCUPANT, ce dernier en sera seul tenu responsable sans que SNCF RÉSEAU ne puisse être inquiété ou recherché à cet égard.

L'OCCUPANT devra alors exécuter tous les travaux nécessaires afin de supprimer la source de pollution et d'en éliminer toutes les conséquences, sur ou dans le bien objet des présentes Conditions particulières, ainsi que dans ou sur les propriétés voisines.

A cette fin, L'OCCUPANT s'engage à informer SNCF RÉSEAU dès la découverte d'une pollution et à désigner, à ses frais, un expert reconnu, dont la mission sera d'étudier la nature et l'étendue de la pollution et les moyens à mettre en œuvre afin d'en supprimer la source et d'en éliminer toutes les conséquences.

Une copie du rapport sera communiquée, sans délai, par l'OCCUPANT à SNCF RÉSEAU. En outre, dans l'hypothèse où SNCF RÉSEAU aurait encouru des frais d'étude et de contrôle liés, soit à l'établissement des travaux à réaliser pour y remédier, soit encore pour contrôler les travaux réalisés par l'OCCUPANT, ce dernier s'engage à rembourser SNCF RÉSEAU l'intégralité de ces frais.

L'OCCUPANT s'engage également à tenir à jour un registre des incidents pouvant entraîner en particulier un risque de pollution du sol et du sous-sol et à en communiquer une copie sur simple demande formulée par SNCF RÉSEAU ou par son Gestionnaire.

Si, à la suite d'une pollution, des négociations devaient être engagées avec des tiers, l'OCCUPANT sera en charge de mener ces négociations. De même, l'OCCUPANT sera seul en rapport avec les autorités compétentes.

Il devra toutefois tenir SNCF RÉSEAU parfaitement et intégralement informé du déroulement des négociations ou de ses rapports avec les autorités compétentes et, à la demande de SNCF RÉSEAU, l'y associer.

L'OCCUPANT informera de même SNCF RÉSEAU de toute action judiciaire qui serait engagée par lui ou à son encontre à la suite d'une pollution.

Les travaux de suppression des sources de pollution et d'élimination de ses conséquences seront réalisés par l'OCCUPANT, à ses frais exclusifs et sous le contrôle de l'expert désigné dans les conditions prévues ci-dessus.

L'OCCUPANT devra régulièrement tenir SNCF RÉSEAU informé de l'évolution des travaux.

A la fin des travaux, l'expert aura pour mission de constater la suppression des sources de pollution et l'élimination de toutes ses conséquences, de prescrire des travaux complémentaires le cas échéant et d'en surveiller la réalisation.

Une copie du rapport sera communiquée, sans délai, par l'OCCUPANT à SNCF RÉSEAU.

Faute par l'OCCUPANT d'effectuer les mesures ci-dessus, SNCF RÉSEAU ou son Gestionnaire peut y procéder ou y faire procéder aux frais de l'OCCUPANT.

4.6 Publicité et enseignes

L'OCCUPANT est autorisé à mettre en place sur le BIEN occupé les enseignes et/ou préenseignes nécessaires à la mise en œuvre de son projet « LA GRENZE », sous réserve de

l'obtention par ses soins des autorisations administratives requises. Toute autre forme de publicité n'est pas autorisée.

Par ailleurs, l'OCCUPANT devra veiller au strict respect de la réglementation en matière de publicité d'enseignes et de préenseignes, y compris sur l'ensemble des mobiliers, installations et accessoires divers liés à l'exercice de son activité.

4.7 Niveau sonore de l'exploitation

L'OCCUPANT devra veiller à ce que le niveau sonore généré par son activité ne contrevienne pas aux réglementations sur les nuisances sonores et les bruits de voisinage. Il fera son affaire personnelle des problématiques de nuisances avec les riverains et le voisinage, la responsabilité de SNCF Réseau ou SNCF Immobilier ne pouvant être en aucun cas recherchée. Aussi, l'OCCUPANT se reconnaît informé que la musique amplifiée est proscrite, sauf dérogation expresse délivrée par les autorités compétentes.

4.8 Sécurité et gardiennage

Afin d'éviter toute intrusion, via le BIEN, sur le domaine exploité par le Groupe Public Ferroviaire, SNCF Immobilier a procédé à la mise en place d'une clôture défensive séparative.

L'OCCUPANT s'engage à prendre toutes mesures afin de garantir la sécurité des visiteurs et du personnel au cours des événements. A ce titre, il s'engage à mettre en place une équipe d'agents de sécurité à l'extérieur du bâtiment, à ses frais, à contrôler les entrées et les sorties des participants aux événements et manifestations, à faire respecter les règles de sécurité par le personnel et les participants. L'OCCUPANT est seul responsable de la sécurité sur le site pendant toute la durée de la convention.

Il ne pourra en aucun cas recourir aux services de la société de gardiennage missionnée par le groupe public ferroviaire pour le gardiennage du domaine ferroviaire exploité par ce dernier, sauf au travers d'un contrat de prestation indépendant de celui conclu entre ladite société de gardiennage et le groupe public ferroviaire.

L'OCCUPANT se voit remis un badge d'accès au site (Portail donnant sur la rue des remparts) qu'il pourra utiliser en cas de nécessité d'évacuation du site ou d'intervention d'urgence sur le site (ouverture du portail pour évacuation ou accès pompier/forces de l'ordre). Dans ce cas, il devra canaliser les flux de personnes afin de rediriger les visiteurs sur la voirie publique.

ARTICLE 5 COMMUNICATION ET PROPRIETE INTELLECTUELLE

5.1 Communication

5.1.1 Choix du nom du projet et du Bien

L'Occupant s'engage à associer SNCF Immobilier dans le choix du nom du projet et du Bien en vue de son exploitation.

Les propositions de noms devront être en cohérence avec l'histoire du lieu, le projet et l'action d'urbanisme transitoire portée par SNCF Immobilier.

5.1.2 Apposition de la marque « SNCF » au sein du Bien

La Société nationale SNCF est notamment titulaire de la marque semi-figurative française «**SNCF**» n° 13 4 055 370, déposée le 17 décembre 2013 en classes 7, 9, 12, 16, 18, 25, 28, 35, 36, 39, 41, 42 et 43 (ci-après la « **Marque SNCF** »).

SNCF Immobilier, en tant que branche immobilière de la Société nationale SNCF, si elle le souhaite, sera autorisée par l'Occupant à apposer, à titre gratuit, la Marque SNCF, en plusieurs endroits du Bien, une fois celui-ci aménagé et en cours d'exploitation.

En outre, l'Occupant accepte à ce titre l'apposition de la Marque SNCF à côté de la sienne s'il détient une marque et/ou à côté de tout logo ou dénomination lui appartenant, à l'entrée du Bien, aux fins de rappeler aux visiteurs l'environnement et/ou le passé ferroviaire de celui-ci.

5.1.3 Aménagement de dispositifs d'information du public au sein du Bien

SNCF Immobilier, s'il le souhaite, sera autorisé par l'Occupant à implanter, à titre gratuit, en plusieurs endroits du Bien, une fois celui-ci aménagé, des dispositifs d'information du public, sous la forme par exemple de panneaux, de bornes (qui pourront être digitales), afin d'exposer la dimension patrimoniale du Bien, son appartenance au monde ferroviaire, son histoire et son devenir

Il est toutefois précisé que tout projet souhaité par SNCF Immobilier à ce titre sera conçu sans nuisance pour l'exploitation du Bien telle que définie d'un commun accord entre l'Occupant et SNCF Immobilier.

5.1.4 Communication à l'initiative de SNCF Immobilier

SNCF Immobilier se réserve le droit d'effectuer diverses actions de communication internes et externes sur ses supports habituels (site Internet institutionnel « sncf.com », réseaux sociaux, flyers aux abords du Bien, affichage en gare et/ou dans les trains, etc..) visant à faire connaître le Bien dans sa nouvelle configuration, aux fins notamment de mettre en évidence la valorisation des emprises et, plus généralement, du patrimoine de Groupe Public Unifié. SNCF Immobilier veillera à l'information de l'OCCUPANT des actions de communication menées.

Ces actions de communication seront menées tant au cours de l'aménagement du Bien qu'une fois celui-ci achevé et en cours d'exploitation, ainsi qu'à la fin effective de l'exploitation.

A ce titre, SNCF Immobilier est autorisé par l'OCCUPANT à citer dans le contenu de ces communications le nom du projet associé à celui du Bien ainsi que le nom et les éventuelles marques et/ou droits de propriété intellectuelle de l'Occupant.

SNCF Immobilier est également autorisée par l'OCCUPANT, pour l'illustration de ses actions de communication, à réaliser des prises de vues photo et vidéo du Bien et des divers biens immobiliers et mobiliers s'y trouvant installés.

L'OCCUPANT déclare avoir pris connaissance de cette faculté de SNCF Immobilier et à ce titre fera son affaire, vis-à-vis de tout tiers susceptible de détenir des droits sur les œuvres installés au sein du Bien, en ce comprises toutes les œuvres d'art, quelle qu'en soit la nature, d'obtenir auprès des tiers toutes les autorisations requises ainsi que le nom des auteurs.

L'OCCUPANT pourra également être amené à transmettre à SNCF Immobilier différents contenus tels que des visuels, photographies, vidéos ou autres contenus réalisés par lui-même ou par des tiers, et qui peuvent être qualifiés d'œuvres de l'esprit originales protégées par le droit d'auteur (ci-après désignés les « **Contenus** »).

Les Contenus, transmis par l'OCCUPANT, seront destinés à assurer l'information, la communication et la promotion du Bien.

L'OCCUPANT s'engage à autoriser SNCF Immobilier à reproduire et à représenter sur tous les supports et par tous les procédés jugés nécessaires, les Contenus pour les besoins de la réalisation des opérations visées ci-avant.

Il est également précisé que SNCF Immobilier pourra effectuer notamment des modifications, ajouts, ainsi que d'autres modifications nécessitées par des contraintes techniques et/ou graphiques. L'OCCUPANT reconnaît et déclare que les modifications mineures ne portent nullement atteinte au respect et à l'intégrité des Contenus, ni au droit moral des auteurs.

L'OCCUPANT et SNCF Immobilier s'engagent, dans le respect du droit moral des auteurs, à ce que les noms des auteurs soient mentionnés à l'occasion de chaque diffusion des Contenus, sous réserve qu'ils soient transmis par l'OCCUPANT.

Aucune obligation d'exploitation des Contenus transmis par l'OCCUPANT n'est mise à la charge de SNCF Immobilier.

Cette autorisation est consentie à SNCF Immobilier pour le monde entier, pour toute la durée de la Convention et ce, à titre gratuit.

5.2 Propriété intellectuelle

5.2.1 Principes généraux

L'OCCUPANT est dûment informé du fait que dans l'éventualité où l'occupation du Bien donnerait lieu à l'apport ou à la création d'œuvres susceptibles d'être protégées par des droits de propriété intellectuelle (ci-après les « Œuvres »), le sort desdits droits sera réglé par des contrats de cession de droits d'auteur.

Néanmoins, il est d'ores et déjà précisé que l'OCCUPANT devra garantir à SNCF Immobilier qu'il est le seul titulaire des droits de propriété intellectuelle ou qu'il a obtenu les autorisations nécessaires à l'exploitation desdits droits sur les éléments lui appartenant ou appartenant à des tiers, et plus particulièrement sur les Contenus, les Œuvres et les Créations.

En conséquence, l'OCCUPANT devra garantir à SNCF Immobilier une exploitation paisible des Contenus, des Œuvres et des Créations.

L'OCCUPANT devra notamment garantir que les Contenus, les Œuvres et/ou les Créations, sont originales et ne contiennent aucun emprunt ou réminiscence à une création antérieure qui serait susceptible d'engager la responsabilité de SNCF Réseau et SNCF Immobilier sur le fondement de la contrefaçon, de la concurrence déloyale, du parasitisme, ou de manière générale, de la responsabilité civile.

Plus précisément, l'OCCUPANT devra garantir que les Contenus, les Œuvres et/ou les Créations ne portent en aucune façon atteinte aux droits des tiers, notamment aux droits à la personnalité ou à la vie privée, ou ne constituent pas une violation d'un quelconque autre droit de tiers susceptible notamment d'être sanctionnée sur le fondement de la concurrence déloyale, du parasitisme ou d'un autre fondement.

Dans l'hypothèse où il serait fait appel à un prestataire, sous-traitant, salarié ou tout autre tiers pour réaliser les Contenus, les Œuvres et/ou les Créations, l'OCCUPANT devra garantir avoir obtenu dudit prestataire, sous-traitant, salarié ou tiers, la cession de tous les droits permettant une exploitation paisible dans le cadre de la Convention d'Occupation.

L'OCCUPANT devra garantir SNCF Réseau et SNCF Immobilier contre tout trouble, contestation, revendication, recours et éviction qui pourraient être intentés à son encontre en raison de la reproduction des Contenus, des Œuvres et/ou des Créations.

Enfin, l'OCCUPANT s'engage, à tout moment et promptement, à assister SNCF Réseau et SNCF Immobilier dans le cadre de toute action extra-judiciaire ou judiciaire qui serait intentée par un tiers sur le fondement d'une atteinte aux droits de propriété intellectuelle afférents aux Contenus, Œuvres et/ou aux Créations.

5.2.2 Règles spécifiques aux Œuvres présentes au sein du Bien

Dans le cadre de la présente Convention d'Occupation, l'OCCUPANT est autorisé à réaliser des Œuvres au sein du Bien et notamment sur les murs de celui-ci, sous réserve de ne pas l'endommager.

A ce titre, l'Occupant reconnaît et accepte que, compte tenu du caractère transitoire et éphémère du projet, les Œuvres devront être retirées par l'OCCUPANT, à ses frais, à l'issue de la durée de la Convention d'Occupation.

L'Occupant s'engage donc à mettre en œuvre des solutions d'enlèvement ou d'effacement qui ne portent pas atteinte notamment à la structure ou à l'architecture du Bien.

A défaut d'avoir satisfait à cette obligation dans un délai de 1 mois, SNCF Immobilier y procédera aux frais et risques exclusifs de l'OCCUPANT sans préjudice des éventuels dommages et intérêts pouvant notamment être liés à la réalisation des travaux de remise en état.

Il est précisé que l'éventuelle destruction des Œuvres n'ouvrira à aucun droit à indemnité au bénéfice de l'OCCUPANT qui l'accepte expressément, et ce, à quel titre que ce soit et notamment au titre du droit moral du ou des auteur(s) des Œuvres.

Dans l'hypothèse où il serait fait appel à des tiers pour réaliser les Œuvres devant faire l'objet d'une démolition, l'Occupant devra garantir avoir obtenu l'accord desdits tiers.

ARTICLE 6 SOUS-OCCUPATION

(Article 3 des Conditions Générales)

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 7 ENVIRONNEMENT – SANTE PUBLIQUE

7.1 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°4a Arrêté préfectoral

Annexe n°4b Etat « Risques et Pollutions »

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

7.2 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.

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

Le BIEN a fait l'objet d'un repérage des matériaux contenant de l'amiante, qui a donné lieu à l'élaboration d'un Dossier Technique « Amiante » (DTA), conformément aux articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique.

La fiche récapitulative du dossier technique amiante (DTA) est ci-annexée.

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

Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, tant à l'origine qu'en cours de convention, l'OCCUPANT devra se conformer à la législation en vigueur relative aux interventions sur les matériaux contenant des substances dont la réglementation proscriit l'usage, dont l'amiante, et s'engage, de manière générale, à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité et la santé des occupants du BIEN.

Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, l'OCCUPANT ferait son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : recherche, diagnostic, suppression ou autres, le tout, sans aucun recours contre SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE.

En outre, l'OCCUPANT et ses entreprises, maîtres d'œuvre etc... conservent leur obligation de recherche sur les matériaux sur lesquels ils peuvent être amenés à intervenir.

En cours de convention, l'OCCUPANT prendra à sa charge tous les travaux de désamiantage appropriés qui seraient rendus nécessaires du fait des aménagements, rénovations, ou autres travaux qu'il souhaiterait réaliser ou qu'il aurait réalisés.

D'une manière générale, l'OCCUPANT prendra en charge le coût des études, contrôles et travaux rendus nécessaires en cours de convention par des dispositions légales et réglementaires relatives à l'hygiène, à la sécurité, à la construction et à l'environnement quand bien même les dispositions seraient postérieures à la signature de la convention.

Il s'engage à transmettre immédiatement à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE l'ensemble de la documentation en sa possession et notamment tous rapports, diagnostics, et procès-verbaux de travaux relatifs à l'amiante (notamment les diagnostics avant/après travaux, les bordereaux de suivi des déchets amiantés les diagnostics...).

Annexe n°5 DTA

7.4 Informations rendues publiques sur l'état environnemental du BIEN

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

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

Dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle, sont identifiés :

- 5 installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation ou à enregistrement, installations qui peuvent présenter des dangers ou inconvénients du fait de leur activité.
- 24 sites référencés dans l'inventaire CASIAS des sites ayant accueilli par le passé une activité industrielle ou une activité de service qui a pu générer une pollution des sols.
- 1 site pollué ou potentiellement pollués (BASOL - terrain pollué ou potentiellement pollué appelant une action des pouvoirs publics à titre curatif ou préventif
- 1 site pollué placé en secteur d'information sur les sols (SIS)

Annexe n°4c ERRIAL

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

- **Zone UYb**, Zone urbaine mixte sans logement ni commerce du PLUi EUROMETROPOLE DE STRABOURG; dont la dernière procédure a été approuvée le 06/02/2026.

Article 1 UY : Occupations et utilisations du sol interdites

Les **constructions**, aménagement et **installations** doivent respecter les conditions prévues au titre II :
« Dispositions applicables à toutes les zones ».

Sont interdits :

1. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets, et de véhicules hors d'usage à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et des points de collecte publique des déchets.
2. En secteur UYa, le logement, à l'exception des logements de fonction et de gardiennage s'ils sont destinés au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable.
3. En secteur UYb :
 - le logement à l'exception des logements de fonction et de gardiennage s'ils sont destinés au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable ;
 - les hôtels;
 - et le commerce de détail.

Annexe n°6 Zone UYb du règlement du PLUi de l'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG

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 8 DATE D'EFFET - DURÉE

(Article 5 des Conditions Générales)

La présente convention est conclue pour une durée de **DEUX (2) à compter du 1er janvier 2027 pour se terminer le 31 décembre 2028**, avec un renouvellement possible de DEUX (2) ans sous la forme nécessaire d'un avenant.

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

ARTICLE 9 REDEVANCE

(Article 6 des Conditions Générales)

9.1 Montant de la redevance

La redevance d'occupation est composée d'une part fixe et d'une part variable.

a) Part fixe

L'OCCUPANT paie à SNCF Réseau une redevance annuelle dont la part fixe est de **Euros Hors Taxes TVA en sus.**

b) Part variable

L'OCCUPANT paie à SNCF Réseau une redevance annuelle dont la part variable **hors taxes TVA en sus** est calculée en fonction des modalités suivantes :

- **10% du Chiffre d'affaires global de l'OCCUPANT dès lors que ce dernier dépassera les 450 000 Euros HT annuels.**

SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE se réserve le droit de procéder ou de faire procéder, à ses frais, et selon les règles de confidentialité en usage, à tout moment et après un préavis, à tous contrôles ou audits, sur pièce et sur place, visant à apprécier la véracité des informations transmises par l'OCCUPANT. L'OCCUPANT s'engage à mettre à disposition de SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE les moyens d'assistance nécessaires à ces contrôles et audits, à fournir toutes les informations et données dont il dispose, ainsi que l'accès aux données brutes ou prétraitées de ses systèmes d'information (comptable, financier, commercial ou technique).

En cas d'écart supérieur à 2% entre le chiffre d'affaires déclaré et le chiffre d'affaires contrôlé, l'OCCUPANT devra s'acquitter, outre le versement de la redevance ajustée à la suite du contrôle, d'une indemnité forfaitaire correspondant à 100% de la différence entre la redevance initiale facturée et celle ajustée.

9.2 Modalités de paiement

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

- **paiement annuel**

L'OCCUPANT s'oblige à payer cette redevance annuellement 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 de la date de prise d'effet de la convention, le premier sera exigible à compter de la date de prise d'effet de la convention.

Un avis d'échéance sera adressé par SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE 30 jours avant chaque échéance.

- **paiement semestriel**

L'OCCUPANT s'oblige à payer cette redevance par semestre 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 SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE 30 jours avant chaque échéance.

L'interlocuteur pour cette convention est le suivant :

ARTICLE 10 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 connu au moment de la signature de la convention.**
- 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 11 GARANTIE FINANCIÈRE (Article 8 des Conditions Générales)

Sans objet

ARTICLE 12 CHARGES A REMBOURSER (Article 9 des Conditions Générales)

12.1 Prestations et fournitures

12.1.1 Eau potable

L'OCCUPANT rembourse à SNCF Réseau les dépenses engagées sur la base d'un forfait annuel.

Le montant annuel de ce forfait est fixé à **DEUX MILLE (2000) Euros hors taxes TVA en sus** ; il est payable aux conditions et selon la périodicité fixée pour le paiement de la redevance.

12.1.2 Electricité

L'OCCUPANT rembourse les dépenses engagées par SNCF Réseau au coût réel.

Une provision sera payable aux conditions et selon la périodicité fixée pour le paiement de la redevance.

Le montant annuel de ce forfait est fixé à **CINQ MILLE CINQ CENTS (5 500) Euros hors taxes TVA en sus** ; il est payable aux conditions et selon la périodicité fixée pour le paiement de la redevance.

L'OCCUPANT déclarera à SNCF Immobilier et au GESTIONNAIRE la consommation inscrite sur le compteur installé par SNCF Immobilier dans ses locaux le 31 décembre de chaque année. Une facture de régularisation, envoyée par le GESTIONNAIRE, interviendra au plus tard dans les 4 mois suivant les échéances annuelles.

12.2 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 **MILLE-CENT CINQUANTE (1 150) Euros hors taxes TVA en sus** ; il est payable aux conditions et selon la périodicité fixées pour le paiement de la redevance.

12.2.1 - Frais de dossier

L'OCCUPANT paie à SNCF Réseau un montant forfaitaire fixé à **MILLE SIX CENT TRENTE (1630) Euros hors taxes TVA en sus**, correspondant aux frais d'établissement 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.

12.2.2 - Frais de gestion

L'OCCUPANT paie à SNCF Réseau un montant annuel fixé à **CENT VINGT (120) Euros hors taxes TVA en sus sans indexation**, correspondant aux frais de gestion du dossier

ARTICLE 13 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 14 ACCÈS AU BIEN ET SECURITE

(Article 13 des Conditions Générales)

14.1 Accès

Les accès et itinéraires autorisés pour accéder au BIEN mis à disposition figurent sur le plan annexé. L'accès se fait par la rue Georges Wodli.

Annexe n°2 : Plan d'accès au BIEN

L'accès du public se fait sous l'entière responsabilité de l'OCCUPANT.

La circulation et le stationnement de véhicules ne sont pas autorisés sur site, à l'exception des véhicules de livraisons.

Seuls la circulation et le stationnement des véhicules de l'OCCUPANT ou de ses partenaires sont autorisés, et ne doivent entraîner aucune perturbation pour le passage des moyens de secours ou d'intervention des pompiers et services de secours.

L'OCCUPANT veillera à ce que l'ensemble des accès ci-dessus définis restent toujours entretenus. Il aura l'entière responsabilité de leur utilisation au cours des événements et manifestations organisés dans le BIEN pendant la durée de la convention, y compris des horaires d'ouvertures. Les codes d'ouverture et/ou les clés seront remises à l'occupant à la date d'effet de la convention. En cas de dysfonctionnement des accès, l'OCCUPANT s'engage à en prévenir SNCF immobilier sans délais.

14.2 Sécurité

L'OCCUPANT dispose de toutes les informations sur la configuration du Bien notamment sa proximité avec les voies ferrées et les risques qui y sont liés.

L'issue de secours existante donnant sur le domaine ferroviaire doit être condamnée. Suivant le besoin et la réglementation liée, la réalisation d'une nouvelle issue de secours donnant sur l'extérieur sur le terrain prévu à ladite convention sera nécessaire eu égard l'activité et l'accueil du public, **avant toute ouverture du site au public**, en collaboration avec le SDIS. L'OCCUPANT s'engage à prendre en charge, à ses frais exclusifs, le coût des travaux de sécurisation rendus nécessaires.

L'OCCUPANT s'engage à respecter les obligations édictées par les Commissions de Sécurité et à exercer son activité dans le Bien en parfaite conformité avec cette réglementation. Au titre de son activité, l'OCCUPANT se tient informé de toute norme ou disposition réglementaire nouvelle et se met immédiatement en conformité avec toute norme et/ou disposition réglementaire ultérieure qui lui serait applicable, sans qu'il puisse reprocher SNCF Réseau et SNCF Immobilier de ne pas lui avoir fait l'obligation de cette mise en conformité. Tous les documents ou registres obligatoires au titre de cette réglementation sont établis et tenus à jour par l'OCCUPANT.

L'OCCUPANT s'engage à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en sécurité du BIEN et à veiller à la conformité des espaces aménagés qu'il installera dans le BIEN, et à faire opérer une

vérification de ces installations par un bureau de contrôle, avant toute ouverture au public, manifestations et événements organisés dans le BIEN et si besoin au cours de la convention.

L'OCCUPANT s'engage également à prendre toutes mesures afin de garantir la sécurité des visiteurs et du personnel au cours des événements. A ce titre, il s'engage à mettre en place une équipe d'agents de sécurité à l'extérieur du bâtiment, à ses frais, à contrôler les entrées et les sorties des participants aux événements et manifestations, à faire respecter les règles de sécurité par le personnel et les participants.

Il souscrit les contrats relatifs à l'entretien et au contrôle des matériels et des installations de sécurité nécessaires à son activité, il établit toutes les consignes et assure l'information et la formation des personnels appelés à intervenir dans le Bien.

L'OCCUPANT est seul responsable de la sécurité sur le site pendant toute la durée de la convention.

ARTICLE 15 TRAVAUX

(Article 14 des Conditions Générales)

15.1 Dispositions 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.

L'OCCUPANT doit informer SNCF Immobilier de l'achèvement de ces derniers et s'engage à l'expiration de la convention, à les retirer intégralement du BIEN à ses frais. Les modalités d'enlèvement ou d'effacement des aménagements sont à la charge de l'OCCUPANT. Dans le cas où certains aménagements pourraient être maintenus à l'issue de la convention, l'OCCUPANT se rapprochera de SNCF Immobilier pour définir ce qui pourra être maintenu.

A tout moment, le GESTIONNAIRE peut vérifier la nature et la consistance des aménagements réalisés. Le GESTIONNAIRE avisera l'occupant de sa visite 48h à l'avance.

15.2 Nature des aménagements autorisés

Ainsi qu'il est exposé ci-dessus, l'OCCUPANT réalisera à ses frais et sous son entière responsabilité l'ensemble des travaux et aménagements nécessaires à la mise en conformité du BIEN avec les diverses normes applicables pour la mise en œuvre du projet susvisé, quelle que soit leur nature et leur importance y compris en déférant à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner à ce titre de quelque autorité que ce soit, le tout sous réserve d'avoir obtenu l'accord préalable et exprès de SNCF Immobilier, conformément aux dispositions de l'article 14 des Conditions Générales.

L'autorisation donnée à l'OCCUPANT d'utiliser le BIEN n'implique de la part de SNCF Réseau ou SNCF Immobilier aucune garantie de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit. Par ailleurs, dans le cadre de la reconfiguration temporaire du site et à la demande de SNCF Immobilier, l'OCCUPANT pourra être amené à effectuer des menus travaux demandés par SNCF Immobilier sur le domaine ferroviaire exploité, comme le déplacement de l'abri à vélos des agents, la matérialisation de places de stationnement PMR et gardien. Ces éléments seront retranscrits dans l'état des lieux d'entrée.

L'OCCUPANT est autorisé à réaliser sur le BIEN, à ses frais, et sous son entière responsabilité, les aménagements suivants :

-
-

15.3 Respect des règles de sécurité

L'OCCUPANT est tenu de se conformer aux respects des règles de sécurité liées aux activités exercées et l'accueil du public. L'OCCUPANT s'engage à veiller à la conformité des espaces aménagés notamment de la scène et des aires de jeux qu'il installera sur le site, et à faire opérer une vérification de ces installations par un bureau de contrôle préalablement à l'ouverture au public et, si besoin, au cours de convention.

L'OCCUPANT fait son affaire personnelle, conformément à la réglementation des établissements recevant du public, des dispositifs d'évacuation des personnes et d'intervention des secours.

L'OCCUPANT s'engage à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en sécurité du site et du BIEN, avant toute ouverture au public, manifestations et événements organisés dans le BIEN pendant la durée de la convention. Il ne pourra en outre, ne créer aucun accès de secours donnant sur le domaine ferroviaire exploité par le groupe public ferroviaire.

Aussi, l'OCCUPANT déclare prendre connaissance du compte-rendu de vérification périodique des installations électriques. L'OCCUPANT déclare faire son affaire personnelle de cette situation. L'OCCUPANT reconnaît qu'en aucun cas la responsabilité de SNCF Réseau ne pourra être recherchée.

Annexe 8 Compte-rendu des installations électriques en cours de réalisation

ARTICLE 16 ENTRETIEN & RÉPARATIONS

(Article 16 des Conditions Générales)

Les travaux relevant de l'article 606 du code civil en ce compris les travaux ordonnés par l'administration, et ceux relatifs à la mise en conformité du BIEN à la réglementation seront effectués sous maîtrise d'ouvrage de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE. Le coût de ces travaux sera refacturé à l'OCCUPANT au prorata de la surface occupée.

Le cas échéant, la facturation de la quote-part mise à la charge de l'OCCUPANT lui sera adressée par le GESTIONNAIRE.

En effet, et tel qu'il résulte de 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 », les travaux de l'article 606 du Code civil de même que les travaux prescrits par l'Administration et les travaux relatifs à la mise en conformité du BIEN à la réglementation incombent à l'OCCUPANT, de telle sorte que la charge financière desdits travaux doit être assumée par ce dernier.

ARTICLE 17 ASSURANCES

(Article 20 des Conditions Générales)

Au titre des Assurances :

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

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

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

L'OCCUPANT doit faire assurer au titre de cette assurance le BIEN étant entendu que cette police doit être assortie d'une clause prévoyant :

- i. que la garantie est acquise en valeur à neuf (le montant des capitaux garantis figurant au contrat devra faire référence de manière expresse à la valeur de reconstruction à neuf des locaux occupés),
- ii. avec dérogation totale et absolue de la règle proportionnelle des capitaux assurés, et indexation du montant des garanties en fonction des variations de l'indice du coût de la construction publié par la Fédération Nationale du Bâtiment (FNB) ou de l'indice des « Risques Industriels » (RI), publié par l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances ou ceux qui leur seraient substitués.

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

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

La somme minimale à faire assurer par l'occupant est fixée à **1.000.000 (un million) EUR par sinistre**.

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 indiquée en tête des présentes Conditions Particulières,
- **ESSET** fait élection de domicile en son siège social indiqué en tête des présentes Conditions Particulières,
- **[à compléter par le nom de l'OCCUPANT]** fait élection de domicile **[à compléter et préciser :**

Fait à , le

En deux exemplaires, dont un pour chacun des signataires.

Pour l'OCCUPANT,

Pour SNCF Réseau

LISTE DES ANNEXES

- ANNEXE 1** Conditions Générales d'occupation d'immeubles bâtis ou non bâtis dépendant du domaine public de SNCF Réseau non constitutive de droits réels
- ANNEXE 2** Plan du BIEN
- ANNEXE 3** Etat des lieux (date à convenir)
- ANNEXE 4a** Arrêté préfectoral du 20 avril 2018
- ANNEXE 4b** Etat « Risques et Pollutions »
- ANNEXE 4c** ERRIAL
- ANNEXE 5** DTA du B081
- ANNEXE 6** Zone UYb du règlement du PLUi de l'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG
- ANNEXE 7** Dossier de Production à produire par le futur OCCUPANT
- ANNEXE 8** Compte-rendu des installations électriques en cours de réalisation