



**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 28 octobre 2021



Dossier n°

Département de
Commune de

Ligne n°
de
à

Gare de

Occupant

**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**

OPTION N°1

Comparution pour les conventions d'occupation et avenants signés par le Gestionnaire conformément à la délégation de pouvoir qui lui a été consentie

NOTA :

Sauf opposition expresse de SNCF, il est donné mandat d'agir aux Gestionnaires de signer et résilier au nom et pour le compte de SNCF Réseau, les contrats d'occupation ainsi que leurs avenants, qui, à la fois :

- ne portent pas sur des périmètres fonciers inclus au document de référence du réseau (DRR) ou au document de référence des gares (DRG),**
- n'ont pas la nature d'un transfert de gestion ou d'une convention de superposition d'affectations,**
- comportent une redevance ou un loyer hors charges inférieur à 15.000 € hors taxes par an,**
- ne sont pas consentis sans contrepartie financière ou pour un montant symbolique,**
- n'emportent pas le versement d'une indemnité d'éviction ou de résiliation supérieure à 15.000 € hors taxes,**
- ne sont pas consentis à un candidat au sens de l'article L.2122-11 du code des transports, y compris SNCF Voyageurs ou SNCF Fret ou les filiales entrant dans ce champ d'application,**
- ne sont pas consentis à une autre SA du groupe public unifié ou à l'une de ses filiales,**
- ne portent pas constitution de droits réels**
- ne dérogent pas à un contrat cadre.**

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,

Représenté par la société dénommée « Société Nationale SNCF », société anonyme au capital de 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 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,

CAS 1

La Société nationale SNCF elle-même représentée par :

La Société **NEXITY PROPERTY MANAGEMENT**, Société Anonyme au capital de 11 518 866,20 Euros, dont le siège social est situé 10-12 rue Marc Bloch à CLICHY (92110), immatriculée au RCS de Nanterre sous le n° 732 073 887, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 9201 2016 000 005 894 « Transactions sur immeubles et fonds de commerce-Gestion immobilière-Syndic » délivrée le 6 avril 2016 par la Chambre de Commerce et d'Industries de Paris-Ile-de France et de garanties financière accordées par la Compagnie Européenne de Garantie et Cautions, Courtier en assurances immatriculé à l'ORIAS N° 11 060 430,

Agissant au nom et pour le compte de la Société nationale SNCF dans le cadre d'un marché de gestion du patrimoine foncier et immobilier et cessions de biens,

La société NEXITY PROPERTY MANAGEMENT elle-même représentée par [•] en sa qualité de [•], domicilié(e) professionnellement à [•],

Ci-après dénommée « **GESTIONNAIRE** »

CAS 2 :

La Société nationale SNCF elle-même représentée par :

La Société **ESSET**, Société par Action Simplifiée au capital de 3.450.000 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 du BAILLEUR, dans le cadre d'un marché de gestion du patrimoine foncier et immobilier et cessions de biens

Ci-après dénommée « **GESTIONNAIRE** »

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 situéà(.....), 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 sisà (.....), 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 Personnes physiques

M..... **[Monsieur Madame Mademoiselle] [Nom et Prénom]** domicilié(e)à..... (.....) né(e) le..... à, **[profession]**, agissant en son nom propre.

Variante 4 Association

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

OPTION N°2

Comparution pour les contrats d'occupation et avenants signés par la Direction Immobilière Territoriale ou la Direction Immobilière Ile de France

NOTA :

1) Attention, il est nécessaire de vérifier que l'occupation demandée relève ou ne relève pas de cas particuliers prévus dans la Convention de Gestion et de Valorisation Immobilière mais nécessite un traitement particulier : exclusion (par exemple voies de service) ou nécessitant un accord formel de SNCF Réseau (candidats autorisés y compris SNCF Voyageurs et SNCF Fret)

2) Attention la comparution doit être adaptée au cas par cas en fonction des délégations données au sein de chaque DIT ou de la DIDF.

Entre les soussignés,

La société dénommée « **SNCF Réseau** », société anonyme au capital social de 500.000.000 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 Madame/ Monsieur en sa qualité de Directeur de la Direction Immobilière [Territoriale] ... [Est, Grand Sud, Nord, Ouest, Sud Est, Sud Ouest, Ile de France] de SNCF Immobilier, dont les bureaux sont sisà(.....), dûment habilité.

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 situéà(.....), 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 sisà (.....), 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 Personnes physiques

M..... [Monsieur Madame Mademoiselle] [Nom et Prénom] domicilié(e)à..... (.....) né(e) le..... à, [profession], agissant en son nom propre.

Variante 4 Association

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

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

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

- Le terme « **SNCF Réseau** » utilisé dans les Conditions Générales et particulières désigne la société attributaire du BIEN.
- Le terme « **SNCF Immobilier** » utilisé dans les Conditions Générales et particulières désigne la branche Immobilière de SNCF, qui a reçu mandat de SNCF Réseau pour conclure et gérer la présente convention d'occupation du domaine public dans le cadre d'une convention de gestion et de valorisation immobilière.
- Le terme « **OCCUPANT** » désigne la personne physique ou morale, publique ou privée à qui est consentie l'autorisation d'occupation du domaine public.
- Le terme « **GESTIONNAIRE** » désigne le mandataire de SNCF Réseau, agissant dans le cadre d'un marché de gestion du patrimoine foncier et immobilier et cessions de biens qui le lie à SNCF 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.

OPTION PREAMBULE

Nota :

Préambule à insérer pour justifier expressément en droit et en fait le fondement de la procédure choisie.

Conformément aux dispositions du Code général de la propriété des personnes publiques et plus particulièrement à l'article L 2122-1-1 créé par l'Ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017, la présente convention d'occupation a été délivrée à la suite d'une procédure préalable de mise en concurrence publiée le [•] sur le site : www.epublimmo.fr avec avis d'attribution du [•] paru également sur le site.

Ladite procédure s'inscrivant dans le cadre de l'appel à projet **A l'Orée de la Petite Ceinture 2, un espace ferroviaire ouvert sur la cité** lancé par SNCF IMMOBILIER.

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 DU BIEN

(Article 12 des Conditions Générales)

2.1 Situation du BIEN

Variante 1 **Références cadastrales**

Le BIEN est situé à (adresse) et est repris au cadastre de la commune de sous le n° de la Section, lieu-dit Il est figuré sous teinte au plan annexé (**ANNEXE n°2 Plan du BIEN**)

[Ces références seront à compléter du numéro d'UT, du numéro du lot, du numéro de PK...]

Variante 2 **En l'absence de références cadastrales**

Le BIEN est situé sur la commune de..... Il est figuré sous teinte au plan annexé (**ANNEXE n°2 Plan du BIEN**)

[Ces références seront à compléter du numéro d'UT, du numéro du lot, du numéro de PK...]

2.2 Description du BIEN

Le BIEN immobilier occupe une superficie d'environm², comportant :

- m² de terrain nu (n° d'identification)
- m² de bâtiment à usage industriel (n° d'identification)
- m² d'atelier (n° d'identification)
- m² de halle (n° d'identification)
- m² d'entrepôt (n° d'identification)
- m² de locaux de gestion (n° d'identification)
- m² de bureaux (n° d'identification)

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 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.

Ainsi, l'OCCUPANT reconnaît avoir pris connaissance et avoir pu faire analyser par les experts professionnels de son choix l'ensemble des éléments fournis par SNCF Réseau faisant l'objet de la liste ci-dessous :

-

Annexe n° [●]

-.....

Annexe n° [●]

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)

1. Activité autorisée

L'OCCUPANT est autorisé à occuper le BIEN pour y exercer les activités suivantes :

- ...[●]
- ...[●]

Le descriptif détaillé des activités projetées est précisé dans la note de présentation du projet figurant en Annexe [●]aux présentes. Ce document a été établi par l'OCCUPANT et validé par SNCF Réseau et SNCF Immobilier. Il ne peut faire l'objet de modifications sans l'accord préalable de SNCF Réseau et SNCF Immobilier.

(ANNEXE n°● : Note de présentation du projet)

Les espaces dans lesquels seront développés les différentes activités décrites ci-dessus sont représentées sur le plan en annexe[●].

(ANNEXE n°● : Plan du projet)

L'OCCUPANT s'interdit d'organiser tout type d'évènement qui serait contraire aux réglementations et aux bonnes mœurs ou susceptible de porter atteinte à l'image, aux valeurs, aux intérêts et à la réputation du Groupe Public Unifié et de ses salariés.

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.

Variante 1 Si l'OCCUPANT demande à domicilier le siège social de sa société dans le BIEN

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.

Variante 2 Si l'OCCUPANT demande à domicilier son association dans le BIEN

L'OCCUPANT est autorisé à domicilier son association dans les lieux occupés. Il s'engage à la 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.

Variante 3 Si des conditions particulières d'occupation ou d'utilisation du BIEN mis à disposition sont imposées à l'OCCUPANT

L'OCCUPANT utilisera ce bien dans les conditions suivantes : **[Préciser ces conditions particulières]**

En complément des activités autorisées précitées, l'OCCUPANT peut consentir dans le Bien mis à disposition la réalisation de prises de vues à des fins commerciales (émissions, clips vidéos, scènes de films, shootings photos, reportages, etc.) après accord exprès préalable de SNCF Immobilier et de la Direction de la Communication et de l'Image du Groupe SNCF, suite à l'examen du contenu de l'œuvre et des conditions techniques et financières de réalisation.

L'OCCUPANT fixera librement le tarif à facturer pour la privatisation de tout ou partie du Bien mis à disposition.

Le cas échéant, une convention de prises de vues sera établie par la Direction de la Communication et de l'Image du Groupe SNCF, encadrant la bonne réalisation de l'œuvre commerciale ainsi que le montant des droits immatériels à facturer.

2. Utilisation du Bien par SNCF Réseau

Les Parties sont convenues que, pendant la durée de la Convention, SNCF Réseau pourrait ponctuellement utiliser le BIEN pour [...].

A cet effet, l'OCCUPANT accepte de mettre le Bien à la disposition de SNCF Réseau à titre gratuit pendant la durée de la Convention selon les modalités suivantes :

[Préciser les modalités souhaitées (occupation totale ou partielle du Bien, durée, fréquence (par principe au bénéfice du Groupe Public Unifié et en tenant compte des besoins du projet de valorisation/ aménagement urbain le cas échéant), délai de prévenance de l'OCCUPANT, ...]

La Direction de la Communication de SNCF Immobilier assurera le recensement des besoins de SNCF Réseau ainsi que le suivi des modalités de mise en œuvre.

3. Nuisances générées par l'activité

L'OCCUPANT s'engage à mettre en place toutes mesures visant à limiter la production de nuisances de toute nature vis-à-vis des riverains et du voisinage ainsi que toutes les mesures d'information et de concertation préalablement à l'ouverture de son projet ainsi que tout au long de son exploitation, conformément à la méthodologie proposée par l'OCCUPANT à SNCF Immobilier (**Annexe XX**). L'OCCUPANT en fera son affaire personnelle, la responsabilité de SNCF Réseau ou SNCF Immobilier ne pouvant être en aucun cas recherchée à ce titre.

L'OCCUPANT devra également veiller à ce que le niveau sonore généré par son activité ne contrevienne pas aux réglementations en vigueur sur les nuisances sonores et les bruits de voisinage. Le niveau sonore des activités réalisées ne pourra porter atteinte à la tranquillité publique ou à la santé publique ni par sa durée, sa répétition ou son intensité.

OPTION

Manipulation de matières dangereuses et polluantes

4. Manipulation de matières dangereuses et polluantes

[Informations à insérer si l'OCCUPANT est amené, de par son activité, à manipuler des matières dangereuses ou polluantes hors du champ d'application des articles L 511-1 et suivants du code de l'environnement c'est-à-dire en l'absence d'ICPE]

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.

5. 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 **En l'absence d'activité 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.

OPTION **En présence d'activité ICPE soumise à autorisation ou enregistrement uniquement**

Il est interdit pour l'OCCUPANT et ses contractants d'exploiter une ICPE soumise à autorisation ou enregistrement. L'OCCUPANT déclare que son activité ne relève pas d'un seuil pour lequel un classement au titre de la réglementation des installations classées, autre que le régime de la déclaration, est exigé. L'OCCUPANT déclare être en capacité d'assurer la maîtrise des risques et impacts sur l'environnement conformément à la réglementation en vigueur.

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... [\[n° à compléter\]](#) à la présente convention.

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 adressé 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 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.

ARTICLE... 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... ENVIRONNEMENT – SANTE PUBLIQUE

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°• Etat « Risques et Pollutions »

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

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.

3. Annexe environnementale (article L.125-9 du code de l'environnement)

NOTA : à insérer dans l'hypothèse où le bien loué consiste en des locaux à usage de bureaux ou de commerce d'une superficie supérieure à 2.000 m².

La présente convention comporte, conformément à l'article L.125-9 du code de l'environnement, une annexe environnementale, demeurée ci-annexée, contenant les informations prévues par les articles R.137-1 à R.137-3 du code de la construction et de l'habitation.

L'annexe environnementale est établie par SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE aux frais de l'OCCUPANT.

(ANNEXE n°• : Annexe environnementale)

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

NOTA : à insérer dans l'hypothèse où le bien loué est bâti en vertu d'un permis de construire délivré avant le 1er juillet 1997.

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.

(ANNEXE n°• : DTA)

OPTION si le DTA révèle la présence d'amiante :

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 proscrit 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...).

OPTION

Si l'activité de l'OCCUPANT est génératrice de rejets aqueux dans les réseaux d'assainissement.

6. Rejets Aqueux

Variante 1 Rejets Aqueux dans une installation de SNCF Réseau

Avant d'être rejetés [**choisir la bonne option : dans le réseau public d'assainissement / dans le milieu naturel**], les rejets aqueux de l'OCCUPANT transitent dans le réseau interne d'assainissement de SNCF Réseau, lequel est titulaire : **[A compléter : références et date de l'arrêté d'autorisation de déversement, de l'arrêté préfectoral d'autorisation ou d'enregistrement d'une ICPE, de l'arrêté IOTA]**.

Les eaux rejetées par l'OCCUPANT, en amont du point de raccordement sur le réseau d'assainissement interne de SNCF Réseau, doivent respecter les normes de rejet fixées par **[A compléter : le ou les arrêtés visés ci-dessus ou, dans le cas où SNCF Réseau n'est titulaire d'aucun arrêté, le règlement d'assainissement local et/ou les articles 31 et 34 de l'arrêté du 2 février 1998 relatif aux prélèvements et à la consommation d'eau ainsi qu'aux émissions de toute nature des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation]** ou par tout autre arrêté modificatif porté à sa connaissance.

L'OCCUPANT fait réaliser, à ses frais, et par un organisme agréé, une surveillance de ses rejets selon la fréquence et les modalités imposées à SNCF Réseau pour sa propre autosurveillance, en amont du point de raccordement au réseau d'assainissement interne, tel qu'identifié au plan ci-annexé.

L'OCCUPANT s'engage à communiquer au GESTIONNAIRE les résultats de cette autosurveillance dans un délai d'un (1) mois à compter du premier jour de prélèvement.

Si les résultats de la surveillance révèlent que les rejets aqueux de l'OCCUPANT ne sont pas conformes aux normes de rejet exigées par le ou les arrêté(s) ci-dessus visé(s) ou par tout autre arrêté modificatif qui aura été porté à sa connaissance, l'OCCUPANT s'engage à mettre tout en œuvre pour respecter ces valeurs et présente dans les meilleurs délais son programme d'action au GESTIONNAIRE

L'OCCUPANT s'engage à avertir immédiatement le GESTIONNAIRE, d'une part, en cas de rejets accidentels de produits toxiques ou corrosifs, ou susceptibles de provoquer des dégagements gazeux et, d'autre part, en cas de rejets non conformes à l'arrêté ou aux arrêtés ci-dessus visés ou à tout autre arrêté modificatif qui aura été porté à sa connaissance.

L'OCCUPANT s'engage à mettre tout en œuvre pour remédier à cette situation et présente dans les meilleurs délais son programme d'action au GESTIONNAIRE.

Les modalités des rejets aqueux de l'OCCUPANT sont précisées dans l'accord de déversement ci-annexé.

Variante 2 Rejets Aqueux dans une installation d'un tiers

Dans l'hypothèse où l'activité de l'OCCUPANT nécessite le déversement de rejet aqueux dans une installation appartenant à un tiers, l'OCCUPANT remet au GESTIONNAIRE au plus tard à la signature de la convention, l'autorisation du tiers et les conditions de ce déversement.

L'ensemble de ces documents est joint en annexe de la présente convention.

(ANNEXE n° : Autorisation de rejet aqueux et conditions)

7. Informations rendues publiques sur l'état environnemental du BIEN

NOTA : SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE communique les informations précisées par Georisques et CASIAS, les documents d'urbanisme (notamment les documents graphiques), les SIS qui pourront être complétées par les informations de l'administration compétente.

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 :

- (en l'absence d'information, préciser Néant)

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

- (en l'absence d'information, préciser Néant)

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

- (en l'absence d'information, préciser Néant)

L'OCCUPANT déclare avoir pris connaissance des informations ci-dessus et vouloir faire son affaire personnelle de cette situation.

ARTICLE... ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

L'OCCUPANT déclare :

- Qu'il entend développer dans le BIEN une activité relevant de la réglementation ERP de type [-] et de catégorie [-];
- Qu'au vu de l'ensemble des pièces afférentes au BIEN qui lui sont remises par SNCF Réseau et/ou SNCF Immobilier préalablement aux présentes, il se reconnaît informé que le BIEN ne répond pas à la réglementation ERP envisagée.

A ce titre, préalablement à l'ouverture au public de son exploitation comme après achèvement de tous travaux en cours d'occupation, l'OCCUPANT devra justifier à SNCF Immobilier de l'obtention de l'avis favorable de la Commission de Sécurité ainsi que tout autre document attestant que les travaux réalisés sont conformes aux plans préalablement soumis à SNCF Immobilier, à l'utilisation future du Bien et ont été réalisés selon les règles de l'Art et en conformité avec les textes et la réglementation en vigueur notamment en matière de sécurité du public et des contraintes environnementales.

En cas de non-conformité, l'OCCUPANT devra y remédier sans délai en réalisant les travaux complémentaires ou rectificatifs. A défaut d'exécution par ce dernier, quinze jours après une mise en demeure restée sans effet, SNCF Réseau pourra résilier la convention conformément au point 3 de l'article 24 des Conditions Générales.

ARTICLE... DATE D'EFFET - DURÉE

(Article 5 des Conditions Générales)

La présente convention est conclue pour une durée de 20 années à compter du [-] (ci-après « Date de prise d'effet de la convention ») pour se terminer le [-]. Conformément aux dispositions de l'article 5 des Conditions Générales, la présente convention ne peut pas faire l'objet d'un renouvellement tacite.

ARTICLE... REDEVANCE

(Article 6 des Conditions Générales)

1) Montant de la redevance

OPTION N°1 **Redevance fixe forfaitaire**

L'OCCUPANT paie à SNCF Réseau une redevance dont le montant annuel, hors taxes, est fixé à Euros.

OPTION N°2 **Redevance avec paliers progressifs**

L'OCCUPANT paie à SNCF Réseau une redevance dont le montant annuel, hors taxes, est fixé à :

-Euros pour la période duau
-Euros pour la période du au

OPTION N°3 **Redevance avec part fixe et part variable**

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.

b) Part variable

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

- ...
- ...

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.

2) Modalités de paiement

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

OPTION N°1 **Redevance fixe forfaitaire**

Paiement 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.

- paiement trimestriel

L'OCCUPANT s'oblige à payer cette redevance par trimestre et d'avance. Le premier terme sera exigible à la Date de prise d'effet de la convention. Un avis d'échéance sera adressé par le SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE 30 jours avant Chaque échéance.

A ajouter pour les cocontractants publics en dehors des EPIC uniquement

Il est précisé que l'avis de paiement est à adresser :

- par courrier à l'adresse suivante :
- par dépôt sur la plate-forme Chorus-Pro : <https://chorus-pro.gouv.fr>, moyen de transmission obligatoire depuis le 01/01/2020:
N° BUPO
N° CTR

L'OCCUPANT doit indiquer le numéro de facture attaché à son règlement dans la référence de ses virements.

OPTION N°2

Redevance avec part fixe et part variable

L'OCCUPANT s'oblige à payer la part fixe de la redevance par (*trimestre / semestre / année – A CHOISIR*) et d'avance sur avis de paiement de SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE. Pour la première échéance, la redevance sera exigible dès la Date de prise d'effet de la convention. et sera calculé *pro rata temporis* en fonction du temps restant à courir entre la Date de prise d'effet de la convention et la fin (*de l'année/ du semestre/ du trimestre – A CHOISIR*).

La redevance de la part variable est payable (*trimestriellement / semestriellement / annuellement*) à terme échu. L'OCCUPANT devra fournir à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE les documents, certifiés par un expert-comptable ou un commissaire aux comptes, nécessaires à son calcul dans les 15 jours suivants la fin de chaque année.

(Préciser s'il s'agit de l'année calendaire ou civile en tenant compte de la date d'arrêté des comptes de la société et de la date à laquelle les éléments comptables demandés pourront être transmis).

ARTICLE... INDEXATION

(Article 7 des Conditions Générales)

NOTA : choisir l'ILAT (l'indice des loyers des activités tertiaires) ou l'ILC (indice des loyers commerciaux) selon que l'activité prévue dans la convention est celle de bureaux ou est commerciale

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 ***[Option 1 : l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT)] [Option 2 : l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC)]*** 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 ***[Option 1 : ILAT] [Option 2 : ILC]*** publié trimestriellement par l'INSEE à la Date de prise d'effet de la convention, soit celui du [-] trimestre de l'année [-], soit [-].
- Pour indice de comparaison, l'indice ***[Option 1 : ILAT] [Option 2 : ILC]*** 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 **[Option 1 : ILAT] [Option 2 : ILC]** publié trimestriellement par l'INSEE ayant servi d'indice de comparaison pour la précédente indexation,
- Pour indice de comparaison, l'indice **[Option 1 : ILAT] [Option 2 : ILC]** 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... 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 Euros par virement, correspondant à 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 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... CHARGES A REMBOURSER (Article 9 des Conditions Générales)

1 - 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 fixées pour le paiement de la redevance.

2 - Frais de dossier et de gestion

Les frais de dossier et de gestion sont plafonnés à 1000 €/ht par convention d'occupation.

L'OCCUPANT paie à SNCF Réseau un montant forfaitaire fixé à 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.

ARTICLE... INTÉRÊTS POUR RETARD DE PAIEMENT

(Article 11 des Conditions Générales)

Trois stipulations sont à utiliser en fonction du statut de l'OCCUPANT et des modalités de paiement.

Variante 1 : Pour les cocontractants privés ou les EPIC (établissements publics industriels et commerciaux)

- Si paiement par virement

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.

Variante 2 : Pour les cocontractants publics en dehors des EPIC

Le défaut de mandatement dans le délai imparti fait courir de plein droit des intérêts moratoires décomptés à partir du jour suivant la date limite de mandatement jusqu'au jour du mandatement 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... ACCÈS AU BIEN

(Article 13 des Conditions Générales)

NOTA :

Cet article permet de préciser s'il existe des contraintes ou des sujétions particulières pour ce qui concerne les conditions d'accès au BIEN occupé ainsi que les itinéraires autorisés.

1 – Accès

Les accès et itinéraires autorisés pour accéder au BIEN mis à disposition figurent au plan annexé . L'accès se fait par

(ANNEXE n°• : Plan d'accès au BIEN)

L'utilisation et l'entretien des accès font l'objet des dispositions particulières suivantes :

- ...

L'OCCUPANT s'engage à ce que cet accès ne soit jamais obstrué.

En outre en cas de dégradation de l'accès au BIEN de son fait ou celui de ses préposés, l'OCCUPANT s'engage à procéder à sa remise en état sans délai à ses frais exclusifs.

2 – Sécurité

OPTION **Clôture**

L'OCCUPANT s'oblige à implanter, maintenir, entretenir et reconstituer à l'identique en cas de sinistre ou de détérioration accidentelle ou du fait de l'homme, une clôture défensive du BIEN au profit des emprises riveraines constituant le domaine ferroviaire.

Cette clôture défensive devra être d'une hauteur minimale de [à préciser] mètres à compter du niveau du sol du domaine ferroviaire dont elle préservera l'accès. Le type de clôture devra être soumis à l'agrément préalable de SNCF Immobilier ou du Gestionnaire. Elle devra être édifiée dans le respect des prescriptions qui pourront être formulées par SNCF Immobilier ou le Gestionnaire, dans le mois de la proposition du type de clôture.

Si l'édification de cette clôture doit faire l'objet d'une autorisation au titre de la réglementation en matière d'urbanisme, cette autorisation devra être recueillie préalablement par l'OCCUPANT.

L'OCCUPANT s'oblige à édifier ladite clôture à ses frais, sur le Bien à la limite d'emprise du domaine ferroviaire le long des points A-B-C-D [•] figurant sur le plan annexé aux Présentes.

Annexe [●]

Cette clôture devra être maintenue et entretenue aux frais exclusifs de l'OCCUPANT. Elle sera reconstruite à l'identique en cas de sinistre ou de dégradation tel qu'ils remettent en cause le caractère défensif de cette clôture.

A défaut, et suite à une mise en demeure d'effectuer les travaux restés sans effet pendant huit (8) Jours, SNCF Immobilier ou le gestionnaire pourront effectuer eux-mêmes les travaux dont le coût sera alors facturé et acquitté par l'OCCUPANT.

Dès la Prise d'effet de la Convention, l'OCCUPANT s'engage à poser une clôture de chantier provisoire conforme à la réglementation et présentant un caractère défensif du domaine ferroviaire. Cette clôture devra être maintenue jusqu'à la mise en place de la clôture définitive.

OPTION **Condamnation des accès au toit lors des manifestations**

Au cours des manifestations et événements organisés dans le Bien pendant la durée de la Convention, l'OCCUPANT s'engage à condamner l'ensemble des accès au toit par tout moyen nécessaire, en ce compris la condamnation des échelles.

L'OCCUPANT déclare faire son affaire personnelle de cette situation.

L'OCCUPANT reconnaît qu'en aucun cas, la responsabilité de SNCF Réseau ou SNCF Immobilier ne pourra être recherchée en cas d'accident.

ARTICLE... TRAVAUX *(Article 14 des Conditions Générales).*

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

A l'intérieur :

- XXX

A l'extérieur :

- XXX

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.

L'activité et l'accueil du public ne pourront débuter qu'après la vérification de l'ensemble des aménagements et des travaux réalisés par un bureau de contrôle, dont le rapport devra être communiqué à SNCF Immobilier, ou SNCF Réseau.

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 L'OCCUPANT)

OPTION

Article à insérer si les travaux sont réalisés sur des matériaux amiantés

Lors de travaux de démolition ou tous autres travaux susceptibles de libérer des fibres d'amiante (rénovation, réhabilitation, découpage, percement, etc...), l'OCCUPANT s'engage notamment à faire procéder, à ses frais, à un diagnostic amiante avant travaux. Le diagnostic technique « Amiante » (DTA) mis à la disposition de l'OCCUPANT par le SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE ne peut se substituer à la réalisation, par l'OCCUPANT, d'un diagnostic amiante avant travaux dans la mesure où seuls sont pris en compte dans le DTA les matériaux visibles et accessibles.

En fin de travaux, l'OCCUPANT fait procéder impérativement à un diagnostic après travaux, dans le but de vérifier que les niveaux d'exposition légale aux fibres d'amiante sont respectés.

L'OCCUPANT s'engage à communiquer à SNCF Immobilier et au GESTIONNAIRE les résultats du diagnostic amiante avant travaux et après travaux et également à communiquer tous les éléments matériels (Bordereau de suivi des déchets amiantés...) justifiant d'une modification de l'état de conservation des matériaux amiantés existants, et ce, afin de permettre la mise à jour du DTA.

OPTION

Aménagements sur le BIEN

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

- (*désignation des aménagements*)

L'OCCUPANT s'oblige à réaliser ces aménagements dans un délai de (*un an maximum*) 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... 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.

Les parties conviennent que l'OCCUPANT est réputé propriétaire des ouvrages, constructions et installations décrits à l'article 2 « Désignation du BIEN » et autorisés conformément à l'article « Travaux » sur le bien occupé et s'engage à en prendre l'entière responsabilité au titre des obligations du propriétaire, tant en termes d'entretien, de réparation, que de mises aux normes qui s'avèreraient nécessaires à son exploitation.

ARTICLE... COMMUNICATION ET PROPRIETE INTELLECTUELLE

[•]...1. – Communication

A. Nom du BIEN

L'OCCUPANT est informé que le nom du Bien désigné par SNCF Immobilier, tenant compte de sa fonction historique, est **XXX**.

B. Nom du projet

A l'issue d'un Comité de sélection préalable, le nom du projet retenu d'un commun accord entre SNCF Immobilier et l'OCCUPANT est **XXX**. Celui-ci a été choisi en cohérence avec l'histoire du lieu, le projet et l'action d'Urbanisme Transitoire portée par SNCF Immobilier.

[•]...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, est 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.

...[•].1.3 - Aménagement de dispositifs d'information du public au sein du Bien

Convention d'occupation non constitutive de droits réels - Conditions Particulières (Edition du 5 octobre 2016 mise à jour le 23 avril 2020)

SNCF Immobilier, s'il le souhaite, est 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.

...[●].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 autorise 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.

[•]....1.5. – Accompagnement communication

Pendant la durée de la Convention, l'OCCUPANT s'engage à mentionner SNCF Immobilier dans l'ensemble de ses actions de communication, qu'elles soient sur les réseaux sociaux et dans les médias (web, TV, radio, presse...). En outre, SNCF Immobilier, s'il le souhaite, pourra être associé aux prises de paroles ponctuelles de l'OCCUPANT (séminaires, salons, interviews...).

[•]....1.6. – Accompagnement communication

Dans l'objectif de contribuer à la réussite du projet, SNCF Immobilier souhaite être associé aux temps forts de l'occupation du Site.

A ce titre, il est précisé ci-après les principes dont l'OCCUPANT reconnaît avoir pris connaissance et qu'il accepte, à savoir :

- l'inauguration du projet est commune entre SNCF et l'OCCUPANT ;
- le dossier de presse de l'OCCUPANT à l'ouverture du projet présente le Site dont son évolution et également l'urbanisme transitoire by SNCF Immobilier ;
- SNCF Immobilier est informé régulièrement de la programmation à venir et peut être partenaire de l'une de ces opérations ;
- à la fin de la période d'occupation du Site, une communication commune entre SNCF Immobilier et l'OCCUPANT, via communiqué de presse, réseaux sociaux est produite.

- ...A compléter selon les enjeux de communication et de partenariats identifiés...

...[•].2. – Propriété intellectuelle

[•]....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 garantit 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 garantit à SNCF Immobilier une exploitation paisible des Contenus, des Œuvres et des Créations.

L'OCCUPANT garantit notamment 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/ou 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 garantit 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.

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.

OPTION

Paragraphe à insérer si des Œuvres sont réalisées par l'OCCUPANT ou ses SOUS OCCUPANTS, dans le cadre de son projet (exemple : fresques murales...)

...[•].2.2– Règles spécifiques aux Œuvres présentes au sein du Bien

Dans le cadre de la présente Convention, 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.

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 [•] **[A compléter]**, 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 ... - COMITE DE SUIVI

Par ailleurs, un comité de suivi sera composé de [•] **[Nombre à préciser]** membres permanents, [•] **[Nombre à préciser]** émanant de SNCF IMMOBILIER, et [•] **[Nombre à préciser]** représentant l'OCCUPANT. L'identité de chacun de ces membres sera définie au plus tard lors de la 1^{ère} réunion du Comité.

Chacune des Parties pourra en outre y convier tout sachant de son choix dont il estimerait la présence utile pour éclairer le Comité.

Le Comité se réunira de manière [•] **[Fréquence à préciser]**, selon un calendrier qui sera défini au plus tard lors de la 1^{ère} réunion du Comité qui se tiendra dans les [•] **[A compléter]** mois de la signature de la présente Convention. Un compte-rendu est rédigé par [•] **[A compléter]** à chaque Comité.

Le comité aura pour mission de :

- d'échanger sur la mise place de la phase d'initialisation et le dispositif de concertation de l'occupant avec les riverains préalablement à la mise en exploitation et l'ouverture du site au public ainsi que durant la phase d'exploitation,
- d'échanger sur le déroulement de l'activité, conformément aux termes repris à l'article 4 des présentes Conditions Particulières ;
- partager un bilan complet de l'activité générée sur le Bien (fréquentation, recettes, retours des riverains...),
- informer SNCF Immobilier de la programmation, des visites programmées de nature politique et/ou institutionnelles dont il aura connaissance,
- informer l'OCCUPANT de l'état des projets futurs à déployer sur le BIEN et des éventuelles conséquences d'exploitation pour l'OCCUPANT,
- échanger sur les conditions d'exploitation, les difficultés susceptibles d'être rencontrées et les réponses à y apporter.

ARTICLE... ASSURANCES

(Article 20 des Conditions Générales)

OPTION N°5

Mise à disposition d'un terrain et d'une construction de SNCF Réseau avec des ouvrages constructions ou installations réalisés par l'OCCUPANT

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 **[à compléter en lettres et en chiffres.....EUR]** par sinistre, **Ce montant ne pourra être inférieur à 1.000.000 EUR par sinistre ;**

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

a) l'OCCUPANT doit faire assurer au titre de cette assurance :

i. le BIEN,

ET

ii. 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.

b) étant entendu que lorsque le BIEN est constitué de constructions appartenant à l'Etat et attribuées à SNCF Réseau, 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,
- iii. 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 **[à compléter en lettres et en chiffres.....EUR]** par sinistre.

OPTION N°6

**Mise à disposition d'une construction de SNCF Réseau
avec des ouvrages, constructions ou installations réalisés par l'OCCUPANT**

Nota : Le montant à minima à préciser pour la « RC » est le montant de la police « RC » précisé dans l'attestation demandée au futur OCCUPANT. Ce montant ne pourra être inférieur à 1.000.000 EUR par sinistre ;

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 **[à compléter en lettres et en chiffres.....EUR]** par sinistre,

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

a) l'OCCUPANT doit faire assurer au titre de cette assurance :

i. le BIEN,

ET

ii. 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.

b) étant entendu que lorsque le BIEN est constitué de constructions appartenant à l'Etat et attribuées à SNCF Réseau, 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,

- iii. 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 **[à compléter en lettres et en chiffres.....EUR]** par sinistre.

Variantes sur les OPTIONS 1 à 6

Clause d'extension de la police d'assurances de « responsabilité civile » à utiliser si, dans le cadre de ses activités, l'OCCUPANT effectue des opérations de manutention ou de stockage de matières dangereuses ou polluantes (notamment pour les ICPE)

Nota : Il faut vérifier si la police « RC » générale du futur OCCUPANT couvre les atteintes à l'environnement et dans ce cas il faut indiquer le montant indiqué dans l'attestation. Ce montant ne pourra être inférieur à 1.000.000 EUR par sinistre ;

1. L'OCCUPANT doit étendre les garanties de sa police « Responsabilité Civile » :

- a) aux risques de pollution ou d'atteinte à l'environnement d'origine accidentelle et/ou graduelle pouvant atteindre les lieux mis à sa disposition et occasionnant des dommages à SNCF Réseau,
- b) à concurrence d'une somme minimale de **[à compléter en lettres et en chiffre.....EUR]** par sinistre, étant précisé que celle-ci ne saurait en aucun cas constituer une limitation de responsabilité. **Ce montant ne pourra être inférieur à 1.000.000 EUR par sinistre ;**

2. Garanties :

- a) Outre les dommages causés aux tiers, les garanties souscrites doivent comprendre les frais de dépollution des sols, des sous-sols et des eaux souterraines sur site et hors site ainsi que les frais de prévention.

Les dommages environnementaux en référence à la *Directive Européenne 2004/35/CE* doivent être garantis avec une capacité minimale de **250.000 (deux cent cinquante mille) EUR** lorsque cela est justifié (*par exemple lorsque le terrain est localisé à une distance inférieure à 5 kilomètres d'une zone classée NATURA 2000, ou lorsque le terrain est localisé en amont hydraulique d'un cours d'eau abritant des espèces protégées ou relève de l'annexe de la Directive*).

- b) En cas d'exploitation de stockages enterrés, les dommages causés par ces derniers doivent être garantis.

3. Cette extension de garantie :

- a) devra trouver application pendant toute la durée de l'autorisation d'occupation et,

- b) devra être maintenue postérieurement à l'expiration ou à la résiliation de celle-ci jusqu'à présentation par l'OCCUPANT du PV de réalisation des travaux tel que prévu à l'article 27 des CG ou d'un diagnostic environnemental présentant un état environnemental comparable à celui réalisé lors de l'entrée dans les lieux s'il n'y a pas lieu de réaliser des travaux de remise en état.

ARTICLE ... SORT DES OUVRAGES RÉALISÉS PAR L'OCCUPANT

Le cas échéant

Par dérogation à l'article 26 des Conditions Générales, les ouvrages, constructions, équipements et installations réalisés par l'OCCUPANT et, mentionnés ci-dessous, seront maintenus à l'issue du titre :

- ...
- ...

ARTICLE... DOMICILIATION

Pour l'exécution des présentes,

OPTION N°1

Comparution pour les conventions d'occupation et avenants signés par le Gestionnaire conformément à la délégation de pouvoir qui lui a été consentie

Variante n°1

- **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 [**à préciser**],
- **Nexity Property Management** fait élection de domicile en son siège social, sis à,
- [**à compléter par le nom de l'OCCUPANT**] fait élection de domicile [**à compléter et préciser** :
 - ***s'il s'agit d'une personne privée : en son domicile***
 - ***s'il s'agit d'une société, GIE, association, personne morale de droit privé ou droit public : en son siège social***
 - ***s'il s'agit d'une collectivité, EPCI : adresse de domiciliation de la collectivité ou de l'EPCI***

Variante n° 2

- **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 [**à préciser**],
- **EEST** fait élection de domicile en son siège social, sis..... à,

- [à compléter par le nom de l'OCCUPANT] fait élection de domicile [à compléter et préciser :
 - *s'il s'agit d'une personne privée : en son domicile*
 - *s'il s'agit d'une société, GIE, association, personne morale de droit privé ou droit public : en son siège social*
 - *s'il s'agit d'une collectivité, EPCI : adresse de domiciliation de la collectivité ou de l'EPCI]*

Fait à , le

En deux exemplaires, dont un pour chacun des signataires.

Pour l'OCCUPANT,

Variante n°1 :
Pour Nexity Property Management

Variante n°2 :
Pour ESSET

OPTION N°2

Comparution pour les conventions d'occupation et avenants signés par la Direction Immobilière Territoriale ou la Direction Immobilière Ile de France

NOTA :

1. **Attention, il est nécessaire de vérifier que l'occupation demandée relève ou ne relève pas de cas particuliers prévus dans la Convention de Gestion et de Valorisation Immobilière mais nécessite un traitement particulier : exclusion (par exemple voies de service) ou nécessitant un accord formel de SNCF Réseau (candidats autorisés y compris SNCF Voyageurs ou SNCF Fret)**
2. **Attention la comparution doit être adaptée au cas par cas en fonction des délégations données au sein de chaque DIT ou de la DIDF.**

Variante n°1

- **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 [**à préciser**],
- **Nexity Property Management** fait élection de domicile en son siège social, sis à
- [à compléter par le nom de l'OCCUPANT] fait élection de domicile [à compléter et préciser :
 - *s'il s'agit d'une personne privée : en son domicile*
 - *s'il s'agit d'une société, GIE, association, personne morale de droit privé ou droit public : en son siège social*
 - *s'il s'agit d'une collectivité, EPCI : adresse de domiciliation de la collectivité ou de l'EPCI]*

Variante n° 2

SNCF Réseau fait élection de domicile en son siège, 93200 social indiqué en tête des présentes Conditions Particulières,

• **SNCF Immobilier** fait élection de domicile à l'adresse des bureaux de la Direction Immobilière Territoriale [*à préciser*],

• **ESSET** fait élection de domicile en son siège social, sis..... à,

• [**à compléter par le nom de l'OCCUPANT**] fait élection de domicile [**à compléter et préciser :**

- *s'il s'agit d'une personne privée : en son domicile*

- *s'il s'agit d'une société, GIE, association, personne morale de droit privé ou droit public : en son siège social*

- *s'il s'agit d'une collectivité, EPCI : adresse de domiciliation de la collectivité ou de l'EPCI*

Fait à , le

En deux 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

ANNEXE 4 Arrêté n°..... en date du (L'Etat « Risques et Pollutions »)

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 ... Déclaration & récépissé ICPE / Autorisation préfectorale ICPE

ANNEXE ... Diagnostic technique amiante (DTA)

ANNEXE ... Annexe environnementale (*pour locaux à usage de bureaux et de commerce > 2.000 m²*)

ANNEXE... Diagnostic de performance énergétique

ANNEXE ...

ANNEXE ...

ANNEXE ...

ANNEXE ...