



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

NON CONSTITUTIVE DE DROITS RÉELS

CONDITIONS PARTICULIERES

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



Dossier n°

Département de PARIS(75)
Commune de PARIS (75013)

Ligne n°908106
Embranchement PARIS-
GOBELINS
PK 540

Gare des GOBELINS

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**

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,

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,

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

NEXITY PROPERTY MANAGEMENT, ci-après dénommé le GESTIONNAIRE, société anonyme au capital de 11.518.866,20 €, dont le siège social est à Clichy La Garenne (92 110), 10-12 rue Marc Bloch, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro SIREN 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 par la Chambre de Commerce et d'Industrie Paris-Ile-de-France le 6 avril 2019, et de garanties financières accordées par la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions, 16 rue Hoche, Tour Kupka B – TSA 39999, 92919 La Défense Cedex, Courtier d'assurance immatriculé à l'ORIAS n°11 060 430,

représentée par Madame Marie ZAITER AL HOUAYEK en qualité de Directeur Général, dûment habilitée, représentée par Monsieur Etienne JAMET en sa qualité de Manager d'Affaires par

délégation de Monsieur Guillaume BRENIAUX en qualité de Directeur d'Agence, dûment habilité aux fins des présentes, dont les bureaux sont sis à CLICHY LA GARENNE (92110) – 10-12 rue Marc Bloch, agissant au nom et pour le compte de SNCF Réseau, étant précisé que Nexity Property Management agit dans le cadre d'un marché de gestion du patrimoine foncier et immobilier et cessions de biens qui le lie à SNCF Immobilier, cette dernière agissant elle-même dans le cadre d'une convention de gestion et de valorisation immobilière conclue avec SNCF Réseau suivant le marché du 1er janvier 2018.

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.

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.

NEXITY PROPERTY MANAGEMENT, ci-après dénommé le **GESTIONNAIRE**, société anonyme au capital de 11.518.866,20 €, dont le siège social est à Clichy La Garenne (92 110), 10-12 rue Marc Bloch, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro SIREN 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 par la Chambre de Commerce et d'Industrie Paris-Ile-de-France le 6 avril 2019, et de garanties financières accordées par la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions, 16 rue Hoche, Tour Kupka B – TSA 39999, 92919 La Défense Cedex, Courtier d'assurance immatriculé à l'ORIAS n°11 060 430,

représentée par Madame Marie ZAITER AL HOUAYEK en qualité de Directeur Général, dûment habilitée, représentée par Monsieur Etienne JAMET en sa qualité de Manager d'Affaires par délégation de Monsieur Guillaume BRENIAUX en qualité de Directeur d'Agence, dûment habilité aux fins des présentes, dont les bureaux sont sis à CLICHY LA GARENNE (92110) – 10-12 rue Marc Bloch, agissant au nom et pour le compte de SNCF Réseau, étant précisé que Nexity Property Management agit dans le cadre d'un marché de gestion du patrimoine foncier et immobilier et cessions de biens qui le lie à SNCF Immobilier, cette dernière agissant elle-même dans le cadre d'une convention de gestion et de valorisation immobilière conclue avec SNCF Réseau suivant le marché du 1er janvier 2018.

- 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

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 suite à une procédure préalable de mise en concurrence du **10 juillet 2020** et publiée la plateforme www.epublimmo.sncf avec avis d'attribution du paru dans sur la plateforme www.epublimmo.sncf

Il est précisé que le site des Gobelins est concerné par un projet de cession, et est inclus dans l'appel à projets « Réinventer Paris 2 ».

L'OCCUPANT prend acte qu'à l'issue de la présente convention, et au regard des suites qui seront données à l'appel à projets « Réinventer Paris 2 », il n'aura aucun droit acquis au maintien dans les lieux et devra libérer le bien occupé conformément aux stipulations des présentes.

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 à PARIS 13e 105, rue de Tolbiac et est repris au cadastre de la commune de PARIS sous le n° 5 de la Section CS, lieu-dit Gare des Gobelins.

Le BIEN se situe dans un ensemble immobilier de 70.000 m², réparti sur deux niveaux (niveau Gare et niveau Halle), situé en infrastructure de la Dalle des Olympiades, construite dans les années 1968-1972. Il est référencé sous le numéro d'UT SNCF 002166Y, bâtiment 002166Y-100, Lot n°002166Y-105.

Le BIEN est constitué d'un local à destination **de cellule de stockage et de bureau**.

Ce BIEN est constitué de la cellule 17 niveau **Gare**.

2.2 Description du BIEN

Le BIEN immobilier occupe une superficie de **89 m²** :

- Cellule **17** de **89 m²** de stockage situé au niveau **GARE**

Il est figuré sous teinte **jaune** au plan annexé (**ANNEXE n°2**).

2.3 État des lieux

Un état des lieux contradictoire, établi le **2020** est annexé aux présentes Conditions Particulières (**ANNEXE n°3**).

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.

La présente convention est assujettie, en outre, au respect :

- De l'annexe de l'Arrêté préfectoral d'autorisation du 26 octobre 1992 définissant les conditions d'exploitation de la Gare des Gobelins (**ANNEXE n°5**)
- De l'Arrêté complémentaire du 19 décembre 1994 définissant les conditions d'exploitation de la gare des Gobelins et son annexe (**ANNEXE n°10**)
- De l'Arrêté n°85-10783 du 22 juillet 1985 concernant la police de la Gare des Gobelins (**ANNEXE n°6**)
- De l'Arrêté préfectoral complémentaire du 19 décembre 1994 portant sur des modifications des prescriptions relatives à une ICPE (**ANNEXE n°10**)

- De l'Arrêté préfectoral complémentaire DTPP 2009-179 du 20 février 2009 modifiant la réglementation applicable à une ICPE (**ANNEXE n°11**)
- Des lois et règlements en vigueur, notamment ceux concernant la police et la sécurité des chemins de fer, la circulation et le stationnement des véhicules dans les emprises du domaine public ferroviaire, le droit du travail, les installations classées pour la protection de l'environnement et les normes de stockage en entrepôts : respect des hauteurs de stockage, des unités de passage, de l'absence de cul-de-sac...

L'OCCUPANT s'oblige à ses frais, risques et périls à remplir toutes formalités administratives ou de police et à obtenir toutes autorisations nécessaires à l'exercice de son activité.

L'extrait Kbis de l'OCCUPANT est repris en **ANNEXE n°4**.

ERT / ERP

Le site des Gobelins est classé ERT (Etablissement recevant des Travailleurs).

L'entrepôt de la gare des Gobelins n'a pas la qualité d'un Etablissement Recevant du Public (ERP). Toute activité relevant de la nomenclature des Etablissements recevant du public n'est pas autorisée dans les locaux objets de la consultation. L'accès des clients n'est pas autorisé.

Travaux sur le Bien

L'ancienneté de la gare des Gobelins conduit SNCF Réseau à réaliser annuellement des travaux d'entretien et maintenance sur le site des Gobelins.

Un nouveau contrat de maintenance multi-technique du site sera mis en place en 2019. Les charges liées à ce contrat multi-technique seront remboursées par l'OCCUPANT conformément à l'article 11 de la présente convention.

Un plan pluriannuel de remplacement des canalisations est en cours d'exécution dans la totalité du BIEN.

Le renouvellement naturel de l'air hygiénique sur le site ne présente pas d'anomalies avec la réglementation, au vu des relevés et analyses qui ont été réalisés. SNCF Réseau reste attentif à toute modification du système de ventilation qui serait demandée par la préfecture.

Le BIEN, situé en infrastructure de la Dalle des Olympiades, peut être affecté par le défaut d'étanchéité de cette dernière.

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 :

-

Les activités suivantes ne sont pas autorisées :

- Toutes les activités relevant de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).
- Toutes les activités commerciales (commerce de gros, de demi-gros et de détail). L'accès de la clientèle n'est pas autorisé.

- Toutes les activités soumises à la réglementation des établissements recevant du public (ERP).
- Toutes les activités nécessitant un entreposage/stockage de produits inflammables. Toute activité de brûlage de cierges ou d'encens est interdite,
- Les activités de lavage et réparation de véhicule.

A titre de rappel, l'activité de bureau n'est pas autorisée dans la cellule de stockage.

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.

2. Domiciliation du siège social

L'OCCUPANT est autorisé à installer le siège social de sa société dans le bien occupé et s'engage à le transférer hors du BIEN à la première requête de la SNCF et au plus tard à la date à laquelle il sera mis fin à la présente convention d'occupation pour quelque cause que ce soit.

3. Obligations particulières à observer

L'OCCUPANT s'engage à observer les obligations suivantes :

- Il est formellement interdit de stocker du matériel ou de la marchandise dans les parties communes de la Gare, et dans les locaux techniques. Seul le périmètre autorisé dans la présente convention à « l'Article 2 – Désignation », permet l'exercice de l'activité.
- Seuls la circulation et le stationnement ponctuels sont autorisés dans les parties communes conformément à la signalétique mise en place et au règlement intérieur. Le stationnement est autorisé sur les emplacements réservés à cet usage et matérialisés au sol.
A l'intérieur des parties communes, seul, l'arrêt temporaire (pour une durée inférieure à 3 heures) des véhicules de livraison est permis pour l'activité de chargement et de déchargement. Le stationnement dans les cellules n'est pas autorisé
- Il est interdit de fumer dans l'enceinte de la gare.

4. Obligations réglementaires à observer

L'OCCUPANT s'engage à respecter toute obligation réglementaire et sécuritaire liée à l'exercice de son activité. A cette fin, l'OCCUPANT accomplit les diligences nécessaires, à ses frais et sous sa seule responsabilité, pour se maintenir, pendant la durée de son occupation, en conformité avec la réglementation en vigueur.

L'OCCUPANT veillera notamment, et sans que cette liste ne soit exhaustive, à se conformer à la réglementation et à opérer à échéance régulière les contrôles réglementaires portant sur :

- Les chariots élévateurs
- Les installations frigorifiques (si autorisées)

En cas de non-respect par l'OCCUPANT des obligations particulières ou réglementaires à observer, SNCF Réseau se réserve le droit, après une mise en demeure restée infructueuse, de procéder à la résiliation de la convention, conformément à l'article 24.3 des Conditions générales d'occupation.

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 Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

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

ARTICLE 5 SOUS-OCCUPATION

(Article 3 des Conditions Générales)

Toute sous-occupation est interdite.

ARTICLE 6 ENVIRONNEMENT – SANTE PUBLIQUE

1. Etat « Risques et Pollutions » Sols (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 de l'immeuble au regard des risques pris en compte prévus à l'article R. 125-24 du code de l'environnement (**ANNEXE n°7**).

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 l'immeuble 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. Informations publiques sur l'état environnemental du BIEN

L'entrepôt de la gare des Gobelins est également classé sous les rubriques 1510-1 (A), 2910-A-2 (DC) et 2925 (D) de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). SNCF Réseau a la qualité d'exploitant.

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

4. Immeubles bâtis

Pour les immeubles bâtis, il reconnaît avoir pris connaissance des rapports amiante, saturnisme et/ou termites de l'immeuble et du diagnostic de performance énergétique, lorsque ces documents sont exigés par la réglementation.

La fiche récapitulative du dossier technique amiante (DTA) est annexée aux Conditions Particulières (**ANNEXE n°8**).

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

ARTICLE 7 DATE D'EFFET - DURÉE

(Article 5 des Conditions Générales)

1. Durée Initiale

Le site des Gobelins est concerné par un projet de cession, étant inclus dans l'appel à projets « Réinventer Paris 2 ».

En conséquence, la présente convention est conclue pour une durée de pour une durée DIX MOIS (10 MOIS) et DIX JOURS (10 JOURS), soit jusqu'au 30 juin 2021, tenant compte d'une date prévisionnelle de prise d'effet au **20 août 2020**.

2. Prolongation

A titre dérogatoire, SNCF Réseau se laisse la possibilité de prolonger la présente convention par trois périodes annuelles successives, selon l'évolution du projet de cession du site.

Dans ce cas, l'OCCUPANT se verra notifier par lettre recommandée avec accusé de réception, 6 mois (SIX MOIS) avant l'échéance de la durée initiale, l'accord de SNCF Réseau en faveur d'une première prolongation annuelle.

Puis, l'OCCUPANT se verra notifier par lettre recommandée avec accusé de réception, 6 mois (SIX MOIS) avant chaque échéance de prolongation annuelle, l'accord de SNCF Réseau en faveur d'une nouvelle prolongation annuelle.

Dans tous les cas, la convention ne pourra pas se poursuivre au-delà du 30 juin 2024.

ARTICLE 8 REDEVANCE

(Article 6 des Conditions Générales)

1) Montant de la redevance

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

2) Modalités de paiement

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

L'OCCUPANT s'oblige à payer cette redevance par **trimestriellement et d'avance**. Le premier terme sera exigible à la date de signature des présentes à compter de la date d'effet de la convention. Un avis d'échéance sera adressé par le GESTIONNAIRE 30 jours avant l'échéance.

ARTICLE 9 INDEXATION

(Article 7 des Conditions Générales)

Le montant de la redevance hors taxes sera indexé à chaque échéance annuelle en fonction des variations de l'indice des loyers des activités tertiaires publié par l'INSEE ou de celui qui lui serait substitué par les pouvoirs publics.

La formule d'indexation est définie de la façon suivante :

- l'indexation intervient à la date anniversaire de la convention,
- l'indice utilisé pour chaque indexation (**I**) est le dernier connu à la date de l'indexation,
- l'indice de base retenu (**Io**) est celui du **1^{er} trimestre 2020 soit 115.53**

La formule d'indexation est obtenue par le rapport suivant : **I / Io** qui s'applique à la redevance.

Au cas où ces indices ne pourraient être appliqués

ARTICLE 10 GARANTIE FINANCIÈRE

(Article 8 des Conditions Générales)

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, l'OCCUPANT verse à SNCF Réseau, à titre de dépôt de garantie, une somme de 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 mois de redevance TTC.

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

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

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

ARTICLE 11 CHARGES A REMBOURSER

(Article 9 des Conditions Générales)

1. Prestations et fournitures

Les prestations listées ci-dessous et réalisées dans les parties communes du site des Gobelins sont directement payées par SNCF Réseau auprès de ses prestataires. Elles sont remboursées par l'OCCUPANT au travers d'un forfait de charges.

Il s'agit des prestations suivantes :

- Les prestations de chauffage, climatisation, désenfumage ;
- Les prestations liées aux portes coupe-feux, portes et barrières automatiques ;
- Les prestations liées à la sécurité incendie et aux moyens de secours ;
- Les prestations liées à la maintenance des installations électriques ;
- Les prestations de sûreté / sécurité du site ;
- Les prestations de nettoyage et enlèvement des déchets,
- Les prestations de contrôles réglementaires,
- La fourniture d'électricité dans les parties communes et téléphone au PC sécurité,
- Des prestations multi techniques diverses, travaux de maintenance et dépenses liées à la vie du site.

Certaines prestations sont réalisées par SNCF Réseau (ou ses prestataires) dans les parties privatives. Il s'agit des contrôles réglementaires liés :

- à la sécurité incendie et aux moyens de secours
- à la maintenance des installations électriques

Le financement de ces prestations est à la charge de l'OCCUPANT et est inclus au sein du forfait de charges.

Les modalités de réalisation et de financement des travaux ayant pour objet la levée des réserves issues d'un contrôle réglementaire réalisé dans les parties privatives sont prévues à l'article 15 de la présente convention.

SNCF Réseau ou son représentant conclut et pilote les contrats d'entretien, de maintenance et de sûreté nécessaires à la bonne gestion du site des Gobelins. L'OCCUPANT en supporte la charge financière au prorata de la surface qu'il occupe.

Les prestations intégrées dans les contrats d'entretien, de maintenance et de sûreté signés par SNCF Immobilier ou son représentant seront communiqués aux occupants à la signature de leur convention d'occupation. Concernant l'entretien des parties privatives, les prestations qui ne sont pas intégrées dans les contrats d'entretien, de maintenance et de sûreté conclus par SNCF Immobilier relèvent de l'OCCUPANT.

Ainsi, outre la redevance d'occupation, l'OCCUPANT remboursera à SNCF Immobilier ou son représentant toutes les charges commune afférentes notamment à l'électricité, à l'eau, au chauffage, à la sûreté du site, au ramassage et à l'enlèvement des déchets, au nettoyage du site et aux contrôles périodiques réglementaires, refacturées par SNCF Réseau ou son GESTIONNAIRE à l'OCCUPANT, au moyen d'un ratio, basé sur le coût réel des contrats précités rapporté à la surface totale occupée, proratisé sur la surface du BIEN occupé au titre de la présente convention.

Concernant l'entretien des parties privatives, les prestations qui ne sont pas intégrées dans les contrats d'entretien, de maintenance et de sûreté conclus par SNCF Immobilier relèvent de l'OCCUPANT.

Un montant forfaitaire de 65.65 € HT/ m²/ an de charges refacturables sera quittancé à l'OCCUPANT. Soit un montant global **CINQ MILLE HUIT CENT QUARANTE DEUX EUROS ET QUATRE VINGT CINQ CENTIMES (5 842.85 € HT) hors taxes**. Ce montant correspondant à une estimation du montant des charges réglées par SNCF Réseau sur le site des Gobelins et refacturables aux occupants. Néanmoins, ce montant étant soumis à variation d'année en année, une régularisation des charges dues sera opérée une fois par an, le 30 juin de l'année N+1.

L'OCCUPANT devra laisser les représentants de SNCF Immobilier accéder au BIEN qu'il occupe chaque fois que cela sera nécessaire pour la réalisation des prestations prévues aux contrats d'entretien et de maintenance.

L'OCCUPANT s'oblige à alerter SNCF Immobilier ou son GESTIONNAIRE sur tout dysfonctionnement justifiant une intervention d'entretien ou de maintenance entrant dans le cadre des contrats d'entretien, de maintenance et de sûreté conclus par SNCF Immobilier.

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.

Conformément au règlement de consultation publié en date du 31/10/2018, le montant annuel des impôts et taxes correspond à 2,64 € HT / m² pour les occupations à usage d'entrepôt, d'emplacement de parking de location de voitures, d'emplacement de distributeur de boissons, et à 16,90 € HT / m² pour les usages de bureaux.

Le montant annuel du forfait est fixé à **DEUX CENT TRENTE QUATRE EUROS ET QUATRE VINGT SEIZE CENTIMES (234.96 € HT), hors taxes**; il est payable aux conditions et selon la périodicité fixées pour le paiement de la redevance.

3. Frais de dossier et de gestion

L'OCCUPANT paie à SNCF Réseau un montant forfaitaire fixé à **MILLE EUROS (1 000.00 € HT) hors taxes**, correspondant aux frais d'établissement et de gestion du dossier. Ce montant est exigible au premier avis d'échéance adressé par le GESTIONNAIRE.

4. Synthèse des dépenses s'ajoutant à la redevance

L'ensemble des charges à rembourser, fixées dans le présent article, s'ajoutent à la redevance annuelle. A cet égard, la répartition des dépenses est prévue comme suit :

Poste de dépense	Prix	Périodicité
Charges	65,65 € HT / m ²	Montant annuel, indexé chaque année, et soumis à une régularisation annuelle par rapport aux dépenses réelles
Impôts/Taxes cellules de stockage/emplacement de parking/emplacement distributeur de boisson	2,64 € HT / m ²	Montant annuel, indexé chaque année
Impôts/Taxes Bureaux	17,22 € HT / m ²	Montant annuel, indexé chaque année
Frais de dossier et de gestion	Montant forfaitaire de 1 000 €, exigible au premier avis d'échéance.	Montant forfaitaire, payable une seule fois

ARTICLE 12 INTÉRÊTS POUR RETARD DE PAIEMENT

(Article 11 des Conditions Générales)

En cas de non-paiement à la date limite indiquée sur la facture adressée par le GESTIONNAIRE, les sommes dues seront de plein droit productives d'intérêts de retard décomptés, à partir du jour suivant la date limite de paiement, jusqu'au jour de paiement effectif, au taux d'intérêt légal en vigueur à la date à laquelle les intérêts ont commencé à courir, majoré de 2 points. La capitalisation des intérêts intervient de plein droit.

ARTICLE 13 ACCÈS AU BIEN

(Article 13 des Conditions Générales)

L'accès véhicule s'effectue par le 23 Rue Nationale à PARIS (75013). L'accès piétons (salariés de l'OCCUPANT) s'effectue par le 105 Rue de Tolbiac à Paris (75013).

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

- La Gare des Gobelins est ouverte **de 6 h 00 à 20 h 00** sauf dimanches et fêtes. Aucune dérogation ne sera accordée.
- L'OCCUPANT est autorisé à fermer l'accès principal de sa cellule par la serrure prévue à cet effet. Pour des raisons de sûreté, l'OCCUPANT doit permettre un accès à sa cellule. A ce titre, un double de clés devra impérativement être laissé au PC sécurité de la Gare.
Aucune modification de canon n'est autorisée sans acceptation du GESTIONNAIRE. En cas d'acceptation, un double des clés lui sera remis.

Dans tous les cas, les issues de secours doivent rester dégagées et maintenues libres.

ARTICLE 14 TRAVAUX

(Article 14 des Conditions Générales)

L'OCCUPANT n'est pas autorisé à réaliser des travaux sur les ouvrages ou constructions existants ni de nouvelles constructions ou de nouveaux ouvrages, installations ou équipements sur le BIEN mis à disposition.

Dans le BIEN mis à disposition, l'OCCUPANT est seulement autorisé à réaliser des aménagements nécessaires à l'exercice de son activité. L'entretien et la maintenance des chambres froides est de la seule responsabilité de l'OCCUPANT.

L'OCCUPANT s'engage à informer SNCF Immobilier ou son GESTIONNAIRE des aménagements réalisés et à lui transmettre les autorisations réglementaires associées.

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

L'OCCUPANT ne pourra opérer aucune démolition, ni aucun aménagement, changement de cloisonnement, percement d'ouverture sur les locaux mis à sa disposition sans le consentement préalable exprès et écrit de SNCF Immobilier ou son GESTIONNAIRE qui en validera techniquement les interventions envisagées de façon à garantir ses intérêts et la pérennité de son BIEN.

Les éventuels travaux de transformation destinés à améliorer le fonctionnement de l'activité de l'OCCUPANT seront à la charge exclusive de celui-ci. A la fin de la mise à disposition, il devra les laisser, dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir réclamer aucune indemnité, à moins que SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE ne préfère demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais de l'OCCUPANT.

ARTICLE 15 ENTRETIEN & RÉPARATIONS

(Article 16 des Conditions Générales)

Les travaux relevant de l'article 606 du code civil restent à la charge de SNCF Réseau.

L'OCCUPANT prend à sa charge et sous son entière responsabilité les travaux d'entretien et de réparation autres que ceux définis à l'article 606 du code civil, relatifs à la surface occupée; et ce, quelles que soient leur nature et leur importance.

L'occupant s'engage à maintenir le BIEN conforme au classement ICPE du site et à exécuter les travaux nécessaires au respect de la réglementation et aux injonctions de l'administration, lorsque ces travaux ne relèvent pas de SNCF Réseau en application de la présente convention. Il s'engage à justifier de la bonne exécution de ces travaux auprès de SNCF réseau, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE.

Le raccordement au réseau de fourniture d'électricité et la pose d'un compteur sont réalisés par SNCF Réseau L'OCCUPANT fait son affaire personnelle de l'entretien du compteur, du disjoncteur, et de la souscription d'un contrat de fourniture d'énergie pour le BIEN, et prend à sa charge le raccordement électrique du compteur vers ses installations privatives. Il fournit un justificatif à SNCF Immobilier ou à son GESTIONNAIRE dans les deux mois suivant la signature de la convention.

SNCF Immobilier ou son GESTIONNAIRE fait réaliser les contrôles réglementaires liés aux installations suivantes dans les parties privatives en sus de ceux déjà réalisés dans les parties communes :

- L'installation de sécurité/sureté incendie
- Les installations électriques

Les travaux liés à la levée des réserves figurants dans les rapports de contrôles réglementaires sont réalisés par l'OCCUPANT dans un délai d'un mois à réception du rapport de contrôle. A défaut pour l'OCCUPANT de réaliser les travaux dans les délais, SNCF Immobilier ou son GESTIONNAIRE pourra après mise en demeure préalable, réaliser les travaux nécessaires et les refacturer à l'OCCUPANT.

L'OCCUPANT s'engage à laisser pénétrer SNCF Immobilier ou son GESTIONNAIRE sur l'emplacement occupé notamment pour s'assurer/réaliser :

- Du bon état d'entretien du BIEN mis à disposition,
- Du respect de l'utilisation du BIEN décrite à l'article 5 des présentes
- Des mesures prises pour la prévention des incendies et du bon état des appareils d'extinction installés à ses frais, par l'OCCUPANT, tant en application de la réglementation en vigueur qu'à la demande du GESTIONNAIRE,
- Du respect des normes de stockage, notamment au regard de l'arrêté préfectoral du 26 octobre 1992.
- La dératisation/désinsectisation dans les cellules.

Ces contrôles ne peuvent en aucun cas impliquer la responsabilité de SNCF Réseau, de SNCF Immobilier, ou de son GESTIONNAIRE en cas de dommages.

L'exécution des travaux nécessaires à l'entretien et à la réparation du BIEN, quelle qu'en soit leur durée, n'entraîne ni indemnité ni diminution de la redevance. Dans ce cas l'OCCUPANT s'engage sur toute réquisition, sans indemnité et sans délai à libérer l'emplacement qu'il occupe afin de permettre la réalisation des travaux.

ARTICLE 16 ASSURANCES

(Article 20 des Conditions Générales)

Au titre des Assurances :

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

- a) la somme minimale à faire assurer par l'OCCUPANT est fixée à **1.000.000 (un million) EUR par sinistre**,
- b) l'OCCUPANT doit étendre les garanties de sa police de « responsabilité civile », aux responsabilités encourues du fait des risques d'incendie, d'explosion et de dégâts des eaux prenant naissance dans le BIEN et/ou dans ses propres biens.

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

L'OCCUPANT doit faire assurer au titre de cette assurance 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,
- 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 somme minimale à faire assurer par l'OCCUPANT est fixée à **1.000.000 (un million) EUR par sinistre**.

L'OCCUPANT transmettra une attestation d'assurance au jour de la signature, qui sera annexée aux présentes (ANNEXE 9).

ARTICLE 17 DOMICILIATION

Pour l'exécution des présentes,

- **SNCF Réseau** fait élection de domicile en son siège, sis 17 rue Jean-Philippe Rameau, Saint-Denis La Plaine 93200,
- **SNCF Immobilier** fait élection de domicile à l'adresse des bureaux de la Direction Immobilière Territoriale mentionnée en tête des présentes,
- **Nexity Property Management** fait élection de domicile en son siège social, sis 10-12 Rue Marc Bloch à CLICHY (92110),
- fait élection de domicile en son siège, situé
.....

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** KBIS de l'OCCUPANT
- ANNEXE 5** Arrêté préfectoral du 26 octobre 1992
- ANNEXE 6** Arrêté n°8510783 du 22 juillet 1985 concernant la Police de la gare des Gobelins
- ANNEXE 7** Etat des risques et pollution
- ANNEXE 8** Fiche récapitulative du Diagnostic technique amiante (DTA)
- ANNEXE 9** Attestation d'assurance
- ANNEXE 10** Arrêté préfectoral complémentaire du 19 décembre 1994 portant sur des modifications des prescriptions relatives à une ICPE
- ANNEXE 11** Arrêté préfectoral complémentaire DTPP 2009-179 du 20 février 2009 modifiant la réglementation applicable à une ICPE