OCCUPATION
D'IMMEUBLES BÂTIS OU NON BÂTIS
DÉPENDANT DU DOMAINE
PUBLIC DE SNCF RESEAU 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 la Moselle

Commune de HAGONDANGE

Ligne n° 180 000
De Metz-Ville à Zoufftgen

PK 170+850

Occupant : …

CONVENTION D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE BÂTI OU NON BÂTI DÉPENDANT DU DOMAINE PUBLIC DE SNCF RESEAU 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 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 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,

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 2019 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 Madame Marie ZAITER AL HOUAYEK en qualité de Directeur Général, dûment habilitée, représentée par Madame Evinia SIMON en sa qualité de Responsable Grands Comptes par délégation de Monsieur Vincent DIETSCHY en sa qualité de Directeur d'Agence Grand Est, dûment habilité aux fins des présentes,

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 situé …….à …….(……..), représentée par son ***[compléter et préciser la fonction : gérant, directeur général, président] [Nom et Prénom]*** domicilié(e) ……à…….. (……..) né(e) le…….. à …… en vertu des pouvoirs qu'il détient
- par délégation de pouvoirs de M…… agissant en qualité de ***[préciser la fonction]***, en date du **....**,
- d'une délibération du conseil d'administration du ……

Variante 2 ***Personnes morales de droit public***
[La Ville de, Le syndicat intercommunal…] … dont les bureaux sont sis ……à …… (……..), représentée par son ……. ***[compléter et préciser la fonction : son Maire, …]***, agissant en vertu d'une délibération du ***[Conseil Municipal ou Comité syndical]*** en date du …….

Variante 3 ***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 …. domiciliée ……..à…….. (……..) 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 présentes Conditions Générales et particulières est la nouvelle dénomination de Réseau ferré de France par l'effet de la loi n°2014-872 du 4 août 2014 portant réforme ferroviaire et désigne le propriétaire du BIEN.

- Le terme « **SNCF Immobilier** » utilisé dans les présentes Conditions Générales et particulières désigne la branche Immobilière de SNCF, qui a reçu mandat pour conclure et gérer la présente convention d'occupation du domaine public de SNCF Réseau de 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.

PREAMBULE

Conformément aux dispositions du Code général de la propriété des personnes publiques et plus particulièrement à l'article L 2122-1-1 crée 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 ….*[date]*….et publiée le ..[*date*] …sur le site internet http://www.epublimmo.sncf avec avis d'attribution du....*[date].*…paru sur le site internet http://www.epublimmo.sncf.

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 HAGONDANGE (54300) et est repris au cadastre de la commune de HAGONDANGE sous le n° 40 de la Section 16, lieu-dit « CHEM DE FER ». Il est figuré sous teinte rouge au plan annexé **(ANNEXE n°2)**.

Le BIEN dépend de l'UT 000948S (site 682) ; lot 012 (propriété 3952) ; bâtiment 041 (2312).

2.2 Description du BIEN

Le BIEN immobilier occupe une superficie de 40 m² environ, comportant :

- 40 m² de bâtiment (UT 000948S-B041) ;

Le bien est situé en emprises ferroviaires exploitées.

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 <u>État des lieux</u>

Un état des lieux contradictoire, établi le ……., 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.

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 :

- …
- …

Toute pénétration dans les emprises ferroviaires est strictement interdite, conformément au code des transportes (article L2242-4).

Seules sont habilités à pénétrer dans les emprises ferroviaires les personnes ayant :

- Une habilitation aux risques ferroviaires ;
- Les aptitudes nécessaires ;
- Une formation liée aux particularités locales ;

Le BIEN étant situé en emprises ferroviaires exploitées, l'OCCUPANT devra, pour utiliser le BIEN conformément au présent article et préalablement à la signature de la convention d'occupation temporaire, transmettre son certificat de sécurité ferroviaire valide, en cours et à son nom propre. L'OCCUPANT s'engage également à certifier que le personnel qui interviendra sur le BIEN aura été formé en vertu de son certificat de sécurité et que ses agents seront dument habilités à accéder et à intervenir sur les emprises ferroviaires ainsi que sur les zones à risques ferroviaires. Le BIEN ne saurait être utilisé par l'OCCUPANT sans les pièces ci-dessus citées.

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. Manipulation de matières dangereuses et polluantes

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

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

- la nature exacte conformément à la règlementation 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.

3. Activité entrant dans le champ d'application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement c'est-à-dire en présence d'une ICPE

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

4. Pollution

Dans l'hypothèse d'une pollution liée aux activités de l'OCCUPANT, ce dernier en sera seul tenu responsable sans que SNCF RÉSEAU ne puisse être inquiété ou recherché à cet égard.
L'OCCUPANT devra alors exécuter tous les travaux nécessaires afin de supprimer la source de pollution et d'en éliminer toutes les conséquences, sur ou dans le bien objet des présentes Conditions particulières, ainsi que dans ou sur les propriétés voisines.

A cette fin, L'OCCUPANT s'engage à informer SNCF RÉSEAU dès la découverte d'une pollution et à désigner, à ses frais, un expert reconnu, dont la mission sera d'étudier la nature et l'étendue de la pollution et les moyens à mettre en œuvre afin d'en supprimer la source et d'en éliminer toutes les conséquences.
Une copie du rapport sera communiquée, sans délai, par l'OCCUPANT à SNCF RÉSEAU. En outre, dans l'hypothèse où SNCF RÉSEAU aurait encouru des frais d'étude et de contrôle liés, soit à l'établissement des travaux à réaliser pour y remédier, soit encore pour contrôler les travaux réalisés par l'OCCUPANT, ce dernier s'engage à rembourser SNCF RÉSEAU l'intégralité de ces frais.

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

Si, à la suite d'une pollution, des négociations devaient être engagées avec des tiers, l'OCCUPANT sera en charge de mener ces négociations. De même, l'OCCUPANT sera seul en rapport avec les autorités compétentes.
Il devra toutefois tenir SNCF RÉSEAU parfaitement et intégralement informé du déroulement des négociations ou de ses rapports avec les autorités compétentes et, à la demande de SNCF RÉSEAU, l'y associer.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 5 SOUS-OCCUPATION

(Article 3 des Conditions Générales)

Toute sous occupation est interdite.

ARTICLE 6 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°4A et 4B - Etat « Risques et Pollutions »

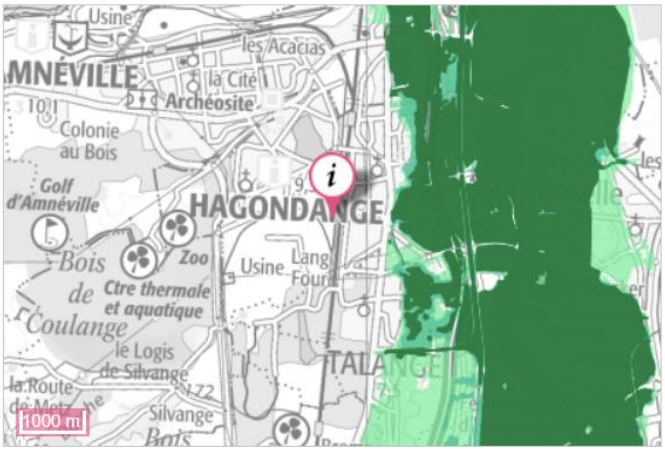
Une synthèse des risques est établie ci-dessous sur la base des indications du site du renseignement sur les risques territoriaux georisque.gouv.fr.
(*http://www.georisques.gouv.fr/ma_maison_mes_risques/rapport?lon=6.30942&lat=49.06329*)

Elles sont transmises à titre purement informatif.

Risques	*Dans un rayon de 500 m*	*Type d'exposition*
Inondation/Remontée de nappe dans les sédiments	*oui*	*Faible probabilité*
Retrait-gonflement des argiles	*oui*	*aléa faible*
Mouvements de terrain	*non*	
Cavités souterraines	*non*	
Séismes	*oui*	*très faible*
Sites et sols industriels	*oui*	*Voir ci-dessous*
installations classées	*non*	*4 non Seveso*
canalisations de matières dangereuses	*non*	
installations nucléaires	*non*	
Radon	*Catégorie 1*	

Données informatives liées au risque « innondations» :

Nom du TRI	Aléa	Cours d'eau	Arrêté du préfet coordonnateur de bassin	Arrête stratégie locale	Arrêté préfet / parties prenantes	Arrêté d'approbation de la partie locale	Arrêté TRI national
Metz-Thionville-Pont-A-Mousson	Inondation - Par ruissellement et coulée de boue		18/12/2012				06/11/2012



Cette carte (Territoires à Risques importants d'Inondations – TRI) représente des zones pouvant être inondées.Ces zones sont déterminées soit en fonction d'un historique d'inondation passées soit en fonction de calculs. Trois périodes de temps sont ainsi retenues : évènement fréquent, moyen, et extrême pour situer dans le temps la possibilité d'une inondation et sa force.

Crue de forte probabilité

Crue de moyenne probabilité

Crue de faible probabilité

Données informatives liées au risque « installations industrielles » :

Installations classées (Grande échelle)

Usine Seveso

Usine non Seveso

Elevage de bovin

Elevage de volaille

Elevage de porc

Carrière

Zone de recherche (500 m de rayon)

Zone de recherche (1000 m de rayon)

Nom Installation	Regime d'autorisation	Lien
SOGEEFER	A - Soumis à Autorisation	Lien vers la fiche
FORGE ET DEVELOPPEMENT	A - Soumis à Autorisation	Lien vers la fiche
ASCO INDUSTRIES	A - Soumis à Autorisation	Lien vers la fiche
ORTEC GENERALE DE DEPOLLUTION	A - Soumis à Autorisation	Lien vers la fiche

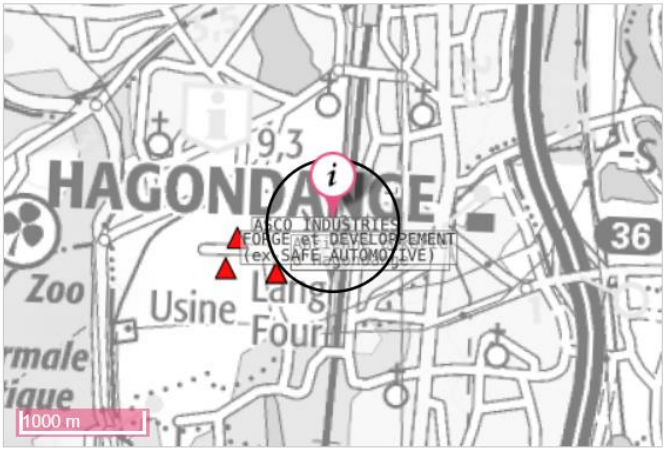
L'OCCUPANT déclare avoir pris connaissance de ces documents et vouloir faire son affaire personnelle de cette situation.

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

- BASOL :



Sur cette carte, sont indiqués les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. La carte représente les implantations dans un rayon de 500 m autour de votre localisation.

Sites pollués BASOL, coordonnées xy

Sites pollués BASOL, point sur la commune

Zone de recherche (500 m de rayon)

57 - Hagondange - ASCO INDUSTRIES

Le site est une aciérie électrique et laminoirs créés en 1930, dans l'enceinte de l'usine sidérurgique Thyssen sur le territoire de la commune d'HAGONDANGE soumis à autorisation par l'arrêté préfectoral du 27 octobre 2000. Cette usine a été modernisée dans le temps, en 1952 avec construction d'une forge à chaud, en 1960 installation d'une coulée continue à l'aciérie, en 1968 une forge à froid, en 1985 une nouvelle aciérie électrique est construite perpendiculairement à l'ancienne. Aujourd'hui ASCO INDUSTRIES Hagondange exploite une aciérie électrique, un laminoir et un atelier de parachèvement pour la production d'aciers au carbone et d'aciers alliés, en utilisant de la ferraille comme matière première. Sur le même site la société FORGE et DEVELOPPEMENT (ex SAFE AUTOMOTIVE / ex ASCOFORGE SAFE) exploite un atelier de forge à chaud, un atelier de calibrage pour pièces de précision, un atelier de forge à froid et un atelier d'outillage équipé de machines d'usinage classiques et C.N. Les deux entités appartiennent au GROUPE LUCCHINI depuis le 14 mai 1999 et se partagent les installations communes du site: voirie, réseaux de fluides, station d'épuration... Le site a une superficie de 45 ha dont 16 ha de surfaces couvertes. Voir également fiche BASOL n° 57.0189

---

57 - Hagondange - FORGE et DEVELOPPEMENT (ex-SAFE AUTOMOTIVE)

Aciérie électrique et laminoirs créés en 1930, dans l'enceinte de l'usine sidérurgique Thyssen de Hagondange, cette usine a été modernisée dans le temps, en 1952 avec construction d'une forge à chaud, en 1960 installation d'une coulée continue à l'aciérie, en 1968 une forge à froid, en 1985 une nouvelle aciérie électrique est construite perpendiculairement à l'ancienne. Aujourd'hui ASCO INDUSTRIES Hagondange exploite une aciérie électrique, un laminoir et un atelier de parachèvement pour la production d'aciers au carbone et d'aciers alliés, en utilisant de la ferraille comme matière première. Sur le même site la société FORGE et DEVELOPPEMENT (ex SAFE AUTOMOTIVE / ex ASCOFORGE SAFE) exploite un atelier de forge à chaud, un atelier de calibrage pour pièces de précision, un atelier de forge à froid et un atelier d'outillage équipé de machines d'usinage classiques. Le site a une superficie de 45 ha dont 16 ha de surfaces couvertes. Voir également fiche BASOL 57.0087

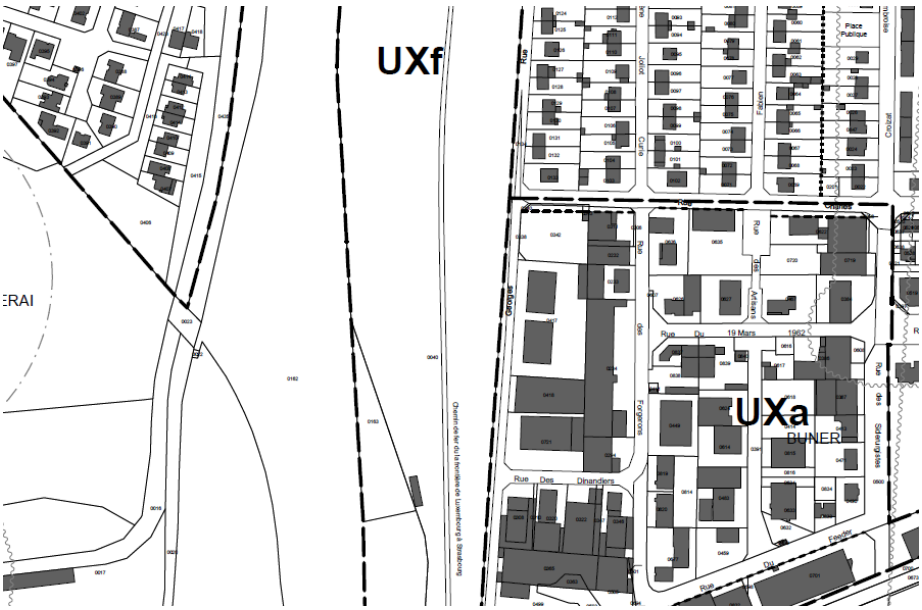
---

57 - Hagondange - Ancienne cokerie d'Hagondange

Les couches de minerai de fer autrefois affleurantes ont conduit à la création à Hagondange, d'une vaste usine sidérurgique sur un terrain d'un seul tenant de 435 ha. L'ensemble sidérurgique, constitué d'une usine et de sa cokerie comprenait : - Une cokerie d'une surface d'environ 18 ha (gazomère, batterie de fours et ateliers de traitement des sous-produits) - Une usine sidéurgique comprenant 6 hauts-fourneaux, 2 mélangeurs, 5 convertisseurs Thomas, une aciérie Martin, des laminoirs et des centrales électriques - Des aires de stockage de matériaux, de dépôts de poussières et de boues - Un port privé construit en bordure est de la cokerie. En outre, un crassier appelé « crassier Nord » serait présent au sud ouest de la zone étudiée (appelé crassier Nord car il serait situé au nord-ouest de la zone sidérurgique considérée dans le rapport de l'inspection des installations classées en date du 28 avril 1999, qui identifiait 2 crassiers dans la zone sidérurgique d'Hagondange-Maizières Les Metz-Rombas...). Ces activités étaient de nature à être soumises à autorisation au titre de la règlementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). De ce fait, l'ancien et dernier exploitant des installations est tenu de remettre leur site dans un état tel qu'il ne puisse porter atteinte aux intérêts mentionnés à l'article L.511-1 du code de l'environnement. Par le biais d'une série de fusions-absorptions, la société ARCELORMITTAL FRANCE est venue aux droits de l'ancien et dernier exploitant de cet ensemble sidérurgique. Plusieurs arrêtés préfectoraux ont encadré la remise en état de l'usine et de la cokerie d'HAGONDANGE. Les investigations réalisées depuis les années 1990 ont permis d'affiner la connaissance de l'état des milieux et de définir des mesures de ...

- BASIAS :

La consultation des documents d'urbanisme (documents graphiques…) donne les informations suivantes : Zone UXf, zone réservée au fonctionnement du service public ferroviaire et aux activités liées **(ANNEXE 5)**



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

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

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

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

(ANNEXE n° 6 : DTA)

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….).

ARTICLE 7 DATE D'EFFET - DURÉE

(Article 5 des Conditions Générales)

La présente convention est conclue pour une durée 5 ans ; Elle prend effet à compter du 1er janvier 2021 pour se terminer le 31 décembre 2025.

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

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 TIP.

L'OCCUPANT s'oblige à payer cette redevance par année 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)

La redevance sera indexée de plein droit et sans aucune formalité ni demande préalable, chaque année à la date anniversaire de la Date de prise d'effet de la convention en fonction de la variation de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT) publié trimestriellement par l'INSEE, selon la formule suivante :

Redevance indexée = redevance de référence x (indice de comparaison / indice de référence).
La première indexation s'effectuera en prenant :

- Pour la redevance de référence, la redevance en vigueur au jour de l'indexation,
- Pour indice de référence, le dernier indice ILAT publié trimestriellement par l'INSEE à l date de prise d'effet de la convention, soit celui du 1er trimestre de l'année 2020, soit 115,53.

- Pour indice de comparaison, l'indice ILAT publié trimestriellement par l'INSEE du même trimestre de l'année suivante.

Les indexations ultérieures s'effectueront en prenant :

- Pour la redevance de référence, la redevance résultant de la précédente indexation,
- Pour indice de référence, l'indice ILAT publié trimestriellement par l'INSEE ayant servi d'indice de comparaison pour la précédente indexation,
- Pour indice de comparaison, l'indice ILAT publié trimestriellement par l'INSEE du même trimestre de l'année suivante.

Dans l'hypothèse d'une modification de la redevance de base au cours de la présente convention, quelle qu'en soit la cause, les Parties conviennent d'apporter à la clause d'indexation susvisée toutes modifications nécessaires afin de respecter les dispositions légales ou réglementaires d'ordre public, et en particulier les dispositions de l'article L.112-1 du Code monétaire et financier.

Il est expressément convenu que dans le cas où l'indice de comparaison devant servir à l'indexation de la redevance de base viendrait à être publié avec retard pour quelle que cause que ce soit, il sera tenu compte provisoirement du dernier indice connu et un réajustement interviendra avec effet rétroactif à la date d'indexation stipulée ci-dessus dès la date de parution de l'indice de comparaison en question.

Le jeu de la clause d'indexation n'étant subordonné à aucune notification l'indexation s'appliquera de plein droit ; le fait de ne pas avoir indexé la redevance n'entrainera aucune déchéance dans le droit de l'une des Parties de réclamer l'application ultérieure de l'indexation avec effet rétroactif à la date d'indexation stipulée ci-dessus.

Au cas où, pour quelle que raison que ce soit, l'indice choisi ne pourrait être appliqué, les Parties conviennent expressément de lui substituer soit l'indice qui serait publié en remplacement, soit un indice similaire choisi d'un commun accord entre les Parties.

ARTICLE 10 GARANTIE FINANCIÈRE

(Article 8 des Conditions Générales)

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, l'OCCUPANT verse à SNCF Réseau sur la base des éléments adressés par le GESTIONNAIRE, à titre de dépôt de garantie, une somme de …… Euros par chèque bancaire, correspondant à 3 mois de redevance TTC.

Ladite somme sera ajustée 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 11 CHARGES A REMBOURSER

(Article 9 des Conditions Générales)

1 - Prestations et fournitures

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

Le montant annuel de ce forfait est fixé à **six cent trente Euros (630,00 €)** hors taxes ; il est payable aux conditions et selon la périodicité fixées pour le paiement de la redevance.

Ce forfait est indexé chaque année dans les mêmes conditions que la redevance d'occupation ou révisé**,** notamment en cas de modification des prestations et fournitures assurées ou en cas de modification de l'utilisation des locaux.

2 - Impôts et taxes

L'OCCUPANT rembourse à SNCF Réseau sur la base d'un forfait annuel global le montant des impôts et taxes que SNCF Réseau est amené à acquitter du fait du bien occupé.

Le montant annuel du forfait est fixé à **Cent trente-cinq Euros (135,00 €)** hors taxes TVA en sus; 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 €)** hors taxe, correspondant aux frais d'établissement et de gestion du dossier. Ce montant est exigible au premier avis d'échéance adressé par le GESTIONNAIRE.

ARTICLE 12 INTÉRÊTS POUR RETARD DE PAIEMENT

(Article 11 des Conditions Générales)

En cas de non-paiement à la date limite indiquée sur la facture adressée par le GESTIONNAIRE, les sommes dues seront de plein droit 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)

Les accès et itinéraires autorisés pour accéder au BIEN mis à disposition figurent au plan annexé **(ANNEXE n°2)**. L'accès se fait par le chemin adjacent à l'avenue de France et par l'arrière du bâtiment.

ARTICLE 14 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, aménagements, équipements et installations de caractère immobilier suivants :

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

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

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.

A 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.

Aucuns investissements de l'OCCUPANT ne seront pris en compte dans l'amortissement et ne pourront pas être mis en avant pour une prolongation de la présente convention par voir d'avenant (au titre des amortissements).

ARTICLE 15 ENTRETIEN & RÉPARATIONS

(Article 16 des Conditions Générales)

L'OCCUPANT prend à sa charge financière et matérielle les travaux et grosses réparations relevant de l'article 606 du code civil, les travaux ordonnés par l'administration ainsi que les travaux relatifs à la mise en conformité du BIEN à la réglementation, même s'ils constituent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.

(ANNEXE n° 7 : Inventaire charges COT)

L'OCCUPANT s'engage à maintenir le BIEN en bon état pour permettre son utilisation en toute sécurité conformément à sa destination, à savoir :

- Exécuter les menus travaux tels le nettoyage, le débroussaillage, le déneigement et le déverglaçage ;
- Les petites réfections telles que le rebouchage de nids de poules, les grosses réparations telles que la remise en état de couche de roulement, ainsi que le renouvellement à l'identité si nécessaire.

ARTICLE 16 ASSURANCES
(Article 20 des Conditions Générales)

Au titre des Assurances :

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

La somme minimale à faire assurer par l'OCCUPANT est fixée à **1.000.000 (un million) 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)*

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

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

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 LA GARENNE (92110),

- **……. [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 domicilation de la collectivité ou de l'EPCI]

Fait à …….. ,

Le ……..

En deux exemplaires, dont un pour chacun des signataires.

Pour l'OCCUPANT **Pour Nexity Property Management**

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 4A	Arrêté n°2015/DDT54/ADUR/001 en date du 28 avril 2015 (L'Etat « Risques et Pollutions ») + Fiche sur l'état des risques et pollutions ;
ANNEXE 4B	Arrêté d'approbation du Plan de Prévention des risques d'Inondations + règlement du PPRI.
ANNEXE 5	Extrait du règlement d'urbanisme relatif à la zone UXf
ANNEXE 6	Fiche récapitulative DTA
ANNEXE 7	Inventaire charges COT