



**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  
Commune de **Seine-  
Saint-Denis**

Ligne n°**952000**  
**De La Plaine**  
**A Pantin**

Gare de **La Plaine**  
**Tramways**

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 621 773 700 Euros dont le siège social est situé à SAINT-DENIS (93200), 15-17 rue Jean-Philippe Rameau, identifiée au SIREN sous le numéro 412 280 737 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY, 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 social est situé à SAINT-DENIS (93200), 2 place aux Etoiles, identifiée au SIREN sous le numéro 552 049 447 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY,

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 Pascale BRENIER MARIE en sa qualité de Responsable du Département Optimisation et Programmation de la Direction Immobilière Ile-de-France de SNCF Immobilier, domiciliée pour les besoins des présentes CAMPUS RIMBAUD - 10 rue Camille Moke - CS 20012 – 93212 SAINT-DENIS Cedex, dûment habilitée.

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

**Et,**

### Variante 1 Personnes morales de droit privé

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

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

### Variante 2 Personnes morales de droit public

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

### Variante 3 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 ÉTÉ 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.

La société Anonyme **NEXITY PROPERTY MANAGEMENT** au capital de 11.518.866,20 euros dont le siège social est à CLICHY LA GARENNE (92110) – 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 EUROPEENNE 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, dont les bureaux sont sis à CLICHY LA GARENNE (92110) – 10-12 rue Marc Bloch, agissant au nom et pour le compte de SNCF RESEAU, 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 RESEAU, 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.

## **PRÉAMBULE**

Conformément aux dispositions du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et plus particulièrement à l'article L 2122-1-1 alinéa 1 créés par l'Ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017, la présente convention d'occupation a été délivrée suite à une procédure préalable de mise en concurrence publiée le jeudi 23 septembre sur le site internet <http://Epublimmo.sncf> avec avis d'attribution du ... paru sur <http://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 au **47 Avenue du Président Wilson à SAINT-DENIS (93200)**, et est repris au cadastre de la commune sous le n° 12 de la Section CM. Il est figuré sous teinte rouge au plan annexé.

#### **ANNEXE n°2 : Plan du BIEN**

Le BIEN est situé sur les lots n°28p et 29p de l'UT 002194M, au point kilométrique 0+900 de la ligne 952000 de « La Plaine à Pantin ».

#### **2.2 Description du BIEN**

Le BIEN immobilier occupe une superficie d'environ **2000 m<sup>2</sup>**, comportant :

**- 2 000 m<sup>2</sup> de terrain nu**

Les ouvrages, constructions et équipements ferroviaires inclus dans le périmètre objet de la présente convention ne sont pas mis à disposition de l'OCCUPANT.

Il est précisé la présence d'un reste de bâtiment laissé sur le terrain. Il est interdit d'engager toute action (démolition notamment) sur ce mur. L'OCCUPANT prendra les mesures nécessaires afin de ne pas affaiblir sa stabilité et/ou de le protéger.

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.

L'OCCUPANT ne peut exiger de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou son GESTIONNAIRE des travaux de quelque nature que ce soit.

### **2.3 État des lieux d'entrée**

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

#### **ANNEXE n°3.1 : État des lieux d'entrée**

Conformément à l'article 26 des Conditions Générale, à la date d'expiration ou de résiliation de la présente convention, un état des lieux de sortie contradictoire sera établi. L'OCCUPANT est tenu de restituer le BIEN dans son état initial, en bon état d'entretien, exempt de toute pollution et déchets en lien avec l'activité exercée, d'évacuer le BIEN et de le restituer entièrement libre de tout objet mobilier. L'OCCUPANT s'engage à restituer le BIEN dûment nettoyé et sécurisé.

L'état des lieux d'entrée est complété par l'OCCUPANT d'un diagnostic environnemental dans les conditions définies à l'article 12 des Conditions Générales à la demande de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE par l'OCCUPANT.

#### **ANNEXE n°3.2 : Diagnostic environnemental**

En outre, l'OCCUPANT est informé qu'il devra produire, à ses frais, un diagnostic environnemental (pollution du sol et du sous-sol) lors de l'état des lieux de sortie permettant sa comparaison avec celui de l'état des lieux d'entrée, dans les conditions prévues à l'article 27 des Conditions Générales.

## **ARTICLE 3 CONDITIONS GÉNÉRALES D'OCCUPATION DES LIEUX**

La convention d'occupation non constitutive de droits réels est composée par les présentes Conditions Particulières et par les « **Conditions Générales d'occupation d'immeubles bâtis ou non bâtis dépendant du domaine public non constitutive de droits réels** » (**Edition du 5 octobre 2016 mise à jour le 05 Octobre 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 :

- ...
- ...
-

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

L'OCCUPANT s'engage à ne réaliser aucune activité de réparation, de maintenance ou d'entretien de véhicules sur le terrain mis à disposition.

L'OCCUPANT n'est pas autorisé à stocker des matières dangereuses ou polluantes sur l'emplacement mis à disposition.

L'OCCUPANT n'est pas autorisé à procéder à des excavations sur le terrain mis à disposition durant toute la durée de la convention.

L'extrait K-BIS de l'OCCUPANT est joint aux présentes Conditions Particulières.

#### **ANNEXE n°4 : Extrait K-BIS de l'OCCUPANT**

## **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 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.

## **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.

## **ARTICLE 5 SOUS-OCCUPATION**

*(Article 3 des Conditions Générales)*

Toute sous occupation est interdite.

## **ARTICLE 6 ENVIRONNEMENT – SANTÉ 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°5 : État « 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.

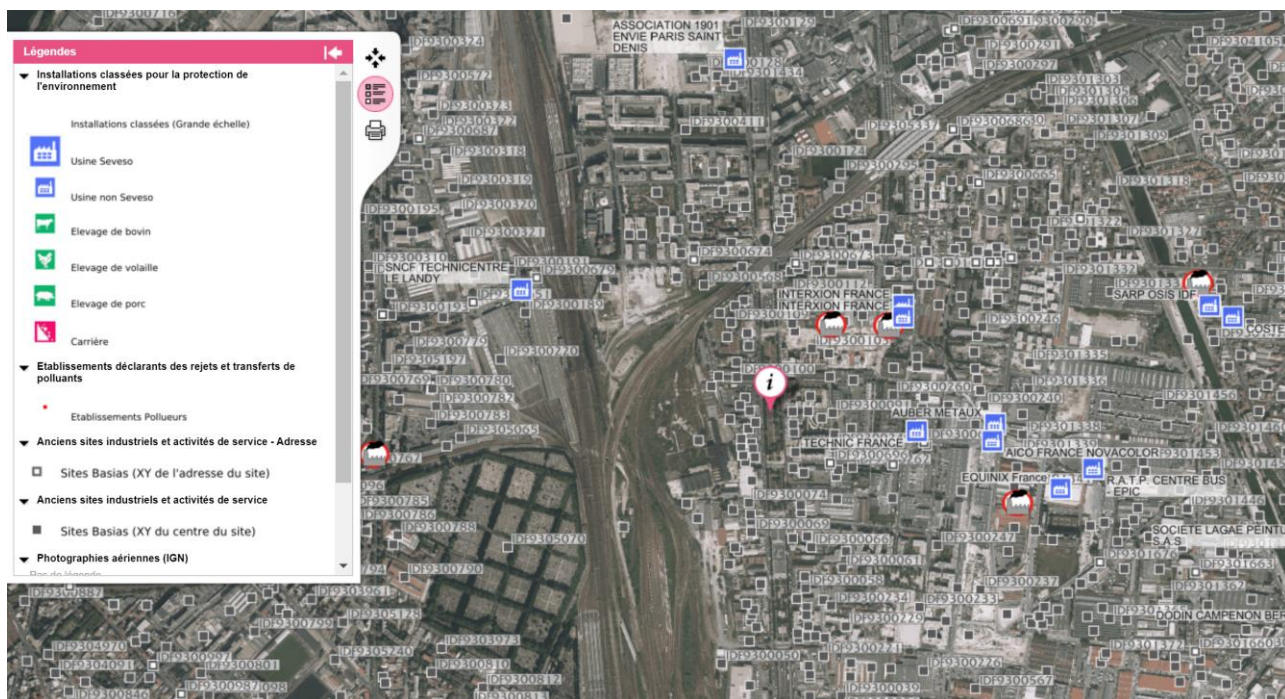
L'OCCUPANT déclare avoir pris connaissance de cet état de fait et vouloir faire son affaire personnelle de cette situation.

### **3. Informations rendues publiques sur l'état environnemental du BIEN**

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

La consultation des bases BASOL et BASIAS donne les informations suivantes :

- Localisation exposée à des sites pollués ou potentiellement pollués dans un rayon de 500 m (BASOL) : Non
- Présence d'anciens sites industriels et activités de service dans un rayon de 500 m (BASIAS) : Oui



Le BIEN est situé dans un secteur d'information sur les sols.

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

Le BIEN est situé en **zone UEb** du Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Ce secteur correspond aux secteurs d'activité économiques mixtes. Ne sont pas autorisés entre autres les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2m et de plus de 100 m<sup>2</sup> lorsqu'ils ne sont pas liés à des travaux ou à des aménagements autorisés, les installations de camping et le stationnement de caravanes, les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt ainsi que les dépôts de matériaux à l'air libre.

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

- Néant

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

## ARTICLE 7 DATE D'EFFET - DURÉE

(Article 5 des Conditions Générales)

La présente convention est conclue pour une durée de **TROIS (3) ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022 pour se terminer le 31 décembre 2024 inclus.**

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

A la fin de la convention, l'OCCUPANT ne pourra prétendre à aucune indemnité ni dédommagement de quelque nature que ce soit.



## 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 et hors charges, est fixé à ... Euros.

### 2) Modalités de paiement

L'OCCUPANT paie la redevance par **virement 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 SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE 30 jours avant chaque échéance.

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

- par courrier à l'adresse suivante : .....
- 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.

## ARTICLE 9 INDEXATION

(Article 7 des Conditions Générales)

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

Redevance indexée = redevance de référence x (indice de comparaison / indice de référence).

La première indexation s'effectuera en prenant :

- Pour la redevance de référence, la redevance en vigueur au jour de l'indexation,
- Pour indice de référence, le dernier indice ILAT publié trimestriellement par l'INSEE à la Date de prise d'effet de la convention, soit celui du **1er trimestre de l'année 2021, soit 114,87**.
- Pour indice de comparaison, l'indice ILAT publié trimestriellement par l'INSEE du même trimestre de l'année suivante.

Les indexations ultérieures s'effectueront en prenant :

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 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 **TROIS (3) mois de redevance TTC.**

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

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

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

## **ARTICLE 11 CHARGES A REMBOURSER**

*(Article 9 des Conditions Générales)*

### **1 - Prestations et fournitures**

L'OCCUPANT s'engage à se raccorder personnellement au réseau d'électricité, d'eau, de gaz, raccordement égout et de téléphonie et à s'acquitter directement auprès des administrations ou entreprises concernées de l'ensemble de ses consommations (eau, électricité, gaz, raccordement téléphonie...).

### **2 - Impôts et taxes**

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

Le montant annuel du forfait est fixé à ..... **Euros hors taxes** TVA en sus; il est payable aux conditions et selon la périodicité 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 (1 000,00 € HT) Euros hors taxes**, correspondant aux frais d'établissement et de gestion du dossier. Ce montant est exigible au premier avis d'échéance adressé par SNCF Immobilier ou 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 en jaune au plan annexé. L'accès se fait par le 47 avenue du Président Wilson à SAINT-DENIS (93200).

**ANNEXE n°2 : Plan d'accès au BIEN**

Les clés du BIEN sont remises à l'OCCUPANT lors de l'état des lieux d'entrée. Le bien est sécurisé par un portail pour l'accès piéton et d'un grand volet roulant pour l'accès des véhicules.

L'OCCUPANT veille à ce qu'aucune personne non autorisée n'accède à l'emprise mise à disposition, ainsi qu'à ce qu'aucune personne non autorisée n'accède à l'emprise SNCF Réseau.

#### **ARTICLE 14 TRAVAUX**

*(Article 14 des Conditions Générales)*

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

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

- *Aménagements rendus nécessaires à l'activité projetée (aménagements sans caractère immobilier)*

Le plan des aménagements projetés est annexé aux présentes.

**ANNEXE n°6 : Plan d'aménagement**

L'OCCUPANT s'engage à obtenir toutes les autorisations administratives nécessaires délivrées par le service de l'urbanisme de la mairie de Saint-Denis pour réaliser ces aménagements. L'obtention de ces autorisations administratives est un préalable indispensable sans quoi l'OCCUPANT n'est pas autorisé à les réaliser.

L'OCCUPANT s'oblige à réaliser ces aménagements dans un délai de QUATRE (4) mois à compter de la date d'effet de la convention.

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

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

## **ARTICLE 15 ENTRETIEN & RÉPARATIONS**

*(Article 16 des Conditions Générales)*

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

L'annexe 1 des Conditions Générales intitulée « Liste non limitative des charges d'entretien, des impôts, taxes et redevances, des frais de gestion et des travaux incombant à l'occupant » précise de manière non limitative les travaux d'entretien et les réparations incombant à l'OCCUPANT.

Les parties conviennent que l'OCCUPANT est réputé propriétaire des ouvrages, constructions et installations 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.

L'OCCUPANT doit clôturer le BIEN à ses frais exclusifs ou maintenir les clôtures et le portail existants, et notamment de telle sorte qu'il ne puisse exister d'accès direct sur les terrains affectés à l'exploitation ferroviaire. Le maintien en bon état d'entretien des clôtures et du portail sera à la charge exclusive de l'OCCUPANT.

Il est précisé que le terrain contigu au BIEN, côté voies ferrées, est occupé par les équipes du chantier du Charles de Gaulle Express. Le BIEN doit impérativement être séparé de ce chantier par la mise en place d'une clôture de type 2 en panneaux de treillis soudé (type AXIS S) de 2 mètres de haut.

Des précautions particulières seront prises par l'OCCUPANT pour que l'occupation des emprises n'entraîne pas de désordre ou de salissures. L'OCCUPANT doit veiller au nettoyage régulier des lieux.

## **ARTICLE 16 ASSURANCES**

*(Article 20 des Conditions Générales)*

**Au titre des Assurances :**

### **1. Responsabilité Civile « RC » (Art. 20.2.1 des Conditions Générales)**

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

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

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

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

**ANNEXE n°7 : Attestation d'assurance**

## ARTICLE 17 SORT DES OUVRAGES RÉALISÉS PAR L'OCCUPANT

A la date d'expiration ou de résiliation anticipée de la convention, et conformément à l'article 26 des Conditions Générales, un état des lieux de sortie contradictoire sera établi. L'OCCUPANT devra procéder, à ses frais, risques et périls, au retrait des installations mis en place sur le BIEN. Il procédera à la remise en état des lieux avant la date d'expiration de la présente convention ou la date d'effet de la résiliation, de manière à restituer le BIEN dans son état initial, en bon état d'entretien, exempt de toute pollution et déchets en lien avec l'activité exercée, d'évacuer le BIEN et de le restituer entièrement nu, libre de tout objet mobilier.

A la date d'expiration ou de résiliation de la convention, l'OCCUPANT s'engage à restituer le BIEN dûment nettoyé et sécurisé.

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

## ARTICLE 18 CLAUSE DE PÉNALITÉ

Dans le cas où l'OCCUPANT se maintient dans les lieux au-delà du terme de la présente convention sans l'autorisation expresse et préalable de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du Gestionnaire, il pourra être appliqué à l'OCCUPANT, une pénalité journalière égale à **QUATRE CENT TRENTE EUROS (430,00 € HT) hors taxe**. L'application de cette clause ne peut constituer, d'une quelconque manière, la création d'un droit de maintien dans le BIEN au profit de l'OCCUPANT. De convention expresse, la pénalité s'appliquera de fait sans qu'il soit besoin de la notifier.

Le maintien dans les lieux s'entend également de l'absence de libération et de remise en état des lieux dans les conditions de l'article 27 des Conditions Générales.

L'application de cette clause pénale ne porte pas préjudice :

- à l'application d'une indemnité d'occupation induite qui sera calculée à minima en fonction du montant de la dernière redevance d'occupation,
- à la faculté pour SNCF Réseau de réclamer des dommages et intérêts pour le préjudice qu'il subirait.

## ARTICLE 19 DOMICILIATION

### Pour l'exécution des présentes,

- **SNCF Réseau** fait élection de domicile en son siège social, sis 15-17 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 sis 10 rue Camille Moke à Saint-Denis (93200),
- **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 domiciliation de la collectivité ou de l'EPCI*

Fait à ..... , le .....

En deux (2) exemplaires, dont un pour chacun des signataires.

**Pour l'OCCUPANT,**  
M. / Mme .....

**Pour SNCF Réseau,**  
Mme Pascale BRENIER-MARIE

## LISTE DES ANNEXES

- ANNEXE 1** Conditions Générales d'occupation d'immeubles bâtis ou non bâtis dépendant du domaine public de SNCF Réseau non constitutive de droits réels
- ANNEXE 2** Plan du BIEN
- ANNEXE 3.1** Etat des lieux d'entrée
- ANNEXE 3.2** Diagnostic environnemental
- ANNEXE 4** Extrait K-BIS de l'OCCUPANT
- ANNEXE 5** Arrêté n° 2020-DRIEE-IF/148 en date du 11/08/2020 (L'Etat « Risques et Pollutions)
- ANNEXE 6** Plan d'aménagement
- ANNEXE 7** Attestation d'assurance