



**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 au 17 septembre 2018

**Dossier n°**

Département de **SEINE ET
MARNE**
Commune de **VAIRES-SUR-
MARNE**

Ligne n°**70 000**
De **Noisy-Le-Sec**
A **Strasbourg-Ville**

Gare de **VAIRES-TORCY**

Occupant **XXX**

**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,

SNCF Réseau ci-après dénommé « SNCF Réseau », établissement public national à caractère industriel et commercial, créé par la loi n°97-135 du 13 février 1997 inscrit au Registre du commerce et des sociétés de Bobigny sous le numéro 412 280 737, dont le siège est situé au 15-17 rue Jean-Philippe Rameau, Saint-Denis La Plaine (93418) représenté par SNCF, en application de la convention de gestion et de valorisation immobilière en date du 30 juillet 2015,

SNCF ci-après dénommé « SNCF Immobilier », établissement public national à caractère industriel et commercial, créé par la loi n° n°2014-872 du 4 août 2014 portant réforme ferroviaire inscrit au Registre du commerce et des sociétés de Bobigny sous le numéro 808 332 670, dont le siège est situé à La Plaine Saint Denis (93200), 2 place aux Etoiles, 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 2016, 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 Délégué, dûment habilitée, représentée par Monsieur Etienne JAMET en sa qualité de Manager d'Affaires par délégation de Monsieur Stéphane BESOZZI en qualité de Directeur Opérationnel, 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 1^{er} janvier 2018.

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.

Désignée 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 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 €, représentée par Madame Marie ZAITER AL HOUAYEK en qualité de Directeur Général Délégué, 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 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 1^{er} 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.

PREAMBULE

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 sur le site EPUBLIMMO avec avis d'attribution du **XXX** sur le site EPUBLIMMO.

ARTICLE 1 OBJET DE LA CONVENTION

Les présentes Conditions Particulières non constitutives de droits réels ont pour objet d'autoriser l'OCCUPANT ci-dessus désigné à occuper et utiliser un bien immobilier appartenant à SNCF Réseau et désigné à l'article « Désignation » (ci-après dénommé « le BIEN »). Le BIEN constitue une dépendance du domaine public de SNCF Réseau.

ARTICLE 2 DÉSIGNATION *(Article 12 des Conditions Générales)*

2.1 Situation du BIEN

Le BIEN est situé **7 avenue du Général de Gaulle à VAIRES-SUR-MARNE (77360)** et est repris au cadastre de cette commune sous le n°001 de la Section AR.

Ce bien est situé sur le lot 318 de l'UT 000608A, de la ligne 70 000 au PK moyen 22+500.

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

2.2 Description du BIEN

Le BIEN immobilier occupe une superficie de **45 m²**, comportant :

- **45 m² de bureaux (bâtiment 131)**

L'OCCUPANT prend les lieux sans garantie de contenance et sans qu'il en soit fait une plus ample désignation.

L'OCCUPANT ne peut exiger de SNCF Réseau des travaux de quelque nature que ce soit.

2.3 État des lieux

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

Au terme de l'occupation, un état des lieux de sortie contradictoire, établi dans les mêmes conditions que l'état des lieux d'entrée, viendra confirmer la bonne restitution des lieux tels que constatés à l'entrée dans les lieux.

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 de SNCF Réseau non constitutive de droits réels** » (Edition du 5 octobre 2016 mise à jour au 17 septembre 2018) dont l'OCCUPANT reconnaît avoir pris connaissance. Un exemplaire des Conditions Générales signé, paraphé et daté est annexé aux présentes Conditions Particulières (**ANNEXE n°1**). Ces deux documents constituent un tout indissociable.

Ces Conditions Générales sont complétées ou modifiées comme il est dit dans les articles ci-après.

ARTICLE 4 UTILISATION DU BIEN (Article 4 des Conditions Générales)

4.1 Activité autorisée

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

- **XXX**

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'extrait KBIS de l'OCCUPANT figure en **ANNEXE n°4**.

4.2 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 ETAT DES RISQUES ET SECTEURS D'INFORMATION SUR LES SOLS

6.1 Etat des « 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 de l'immeuble au regard des risques pris en compte prévus à l'article R. 125-24 du Code de l'Environnement (**ANNEXE n°5**).

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

6.2 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.

6.3 Informations publiques sur l'état environnemental du BIEN

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

- *Néant*

La consultation des documents d'urbanisme (documents graphiques...) donne les informations suivantes : Le BIEN est situé en **zone UAa du PLU**. Ce secteur est défini par le PLU comme étant le quartier de la gare qui a pour vocation le maintien d'un habitat mixte accompagné de commerces et de services présentant une densité forte et les constructions sont en règles générales en ordre continu sur l'alignement des voies. L'aménagement des installations existantes qui sont classées au titre de la loi n°76 663 du 19 juillet 1976 est interdit sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage, et à améliorer en tant que de besoin l'aspect général des constructions et installations.

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.

6.4 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°6**).

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)

La présente convention est conclue pour une durée de **CINQ ANS (5 ans) fermes**. Elle prend effet à compter du **1^{er} septembre 2019** pour se terminer le **31 août 2024**.

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)

8.1 Montant de la redevance

L'OCCUPANT paie à SNCF Réseau une redevance dont le montant annuel, **hors taxes**, est fixé à **XXX EUROS (XXX € HT)**.

8.2 Modalités de paiement

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

- paiement annuel

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.

- paiement semestriel

L'OCCUPANT s'oblige à payer cette redevance **par semestre 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.

- paiement trimestriel

L'OCCUPANT s'oblige à payer cette redevance **par trimestre 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.

- paiement mensuel (Seulement à titre dérogatoire)

L'OCCUPANT s'oblige à payer cette redevance **par mois 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 2019** soit **113,88**.

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 pour quelque cause que ce soit, les parties s'entendraient pour définir d'un commun accord un indice de remplacement.

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 **XXX EUROS (XXX € TTC)** par chèque bancaire, correspondant à **TROIS (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 **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)

11.1 Prestations et fournitures

L'OCCUPANT fera son affaire personnelle de la location des compteurs et des consommations correspondantes concernant l'eau, l'électricité, le téléphone et toutes consommations de fluide, y compris pour le chauffage du bâtiment. Les factures seront acquittées directement par l'OCCUPANT auprès des administrations ou services concernés.

11.2 Impôts et taxes

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

Le montant annuel du forfait est fixé à **MILLE CENT QUARANTE CINQ EUROS (1 145 € HT) hors taxes** TVA en sus ; il est payable aux conditions et selon la périodicité fixées pour le paiement de la redevance.

11.3 Frais de dossier et de gestion

L'OCCUPANT paie à SNCF Réseau un montant forfaitaire fixé à **MILLE EUROS (1 000 € 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.

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 **7 place du Général de Gaulle à VAIRES-SUR-MARNE (77360)**.

L'OCCUPANT s'engage, durant toute la durée de la présente convention, à laisser l'accès aux lieux occupés à SNCF Réseau, et à son GESTIONNAIRE en tant que de besoin.

ARTICLE 14 TRAVAUX (Article 14 des Conditions Générales)

La présente convention ne donne pas droit à l'OCCUPANT de réaliser des travaux lourds sur l'emplacement mis à disposition, à l'exception des travaux d'aménagement et de mise aux normes.

ARTICLE 15 ENTRETIEN & RÉPARATIONS (Article 16 des Conditions Générales)

L'OCCUPANT prend à sa charge financière et matérielle les travaux relevant de l'article 606 du Code Civil, en ce compris les travaux ordonnés par l'administration, et ceux relatifs à la mise en conformité du BIEN à la réglementation.

ARTICLE 16 ASSURANCES (Article 20 des Conditions Générales)

Au titre des Assurances :

16.1 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.

16.2 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.

16.3 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'attestation est jointe en **ANNEXE n°7**.

ARTICLE 17 DOMICILIATION

Pour l'exécution des présentes,

- **SNCF Réseau** fait élection de domicile en son siège, 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 mentionnée en tête des présentes,
- **La société Nexity Property Management** fait élection de domicile en son siège social, sis 10-12 rue Marc Bloch à CLICHY-LA-GARENNE (92210),
- [à compléter par le nom de l'OCCUPANT] fait élection de domicile [à compléter et préciser :
- *s'il s'agit d'une personne privée : en son domicile*
- *s'il s'agit d'une société, GIE, association, personne morale de droit privé ou droit public : en son siège social*
- *s'il s'agit d'une collectivité, EPCI : adresse de domiciliation de la collectivité ou de l'EPCI]*

Fait à, le

En deux exemplaires, dont un pour chacun des signataires.

Pour l'OCCUPANT
XXX

Pour SNCF Réseau
Etienne JAMET

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** Extrait KBIS
- ANNEXE 5** Arrêté n°06/DAIDD/ENV n°155 en date du 3 février 2006 (L'Etat des Risques et Pollutions)
- ANNEXE 6** Dossier Technique Amiante (DTA)
- ANNEXE 7** Attestation d'assurance

PROJET