



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

*NON CONSTITUTIVE DE DROITS RÉELS*

---

**CONDITIONS PARTICULIERES FRET**

(Edition du 5 octobre 2016)  
Mise à jour au 17 septembre 2018

**Dossier n°**

Département de **SEINE  
SAINT DENIS**  
Commune de **PANTIN**

Ligne n°**001000**  
PK **4+300**  
De **Paris-Est**  
A **Mulhouse Ville**

Gare de **PANTIN**

Occupant **XXX**

**CONVENTION D'OCCUPATION**

**D'UN IMMEUBLE BÂTI OU NON BÂTI  
DÉPENDANT DU DOMAINE PUBLIC  
DE SNCF MOBILITES EN VUE D'UNE  
EXPLOITATION ECONOMIQUE  
NON CONSTITUTIVE DE DROITS RÉELS**

**Entre les soussignés,**

**SNCF Mobilités**, ci-après dénommé « **SNCF Mobilités** », établissement public industriel et commercial, immatriculé au Registre du Commerce de Bobigny sous le n° 552 049 447, dont le siège est situé à La Plaine Saint Denis, 9 rue Jean-Philippe Rameau, Saint-Denis (93200), 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 Mobilités, 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 Mobilités suivant le marché du 1<sup>er</sup> 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 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 Mobilités** » utilisé dans les présentes Conditions Générales et particulières est la nouvelle dénomination de la Société Nationale des Chemins de Fer Français par l'effet de la loi n° 2014-872 du 4 août 2014 portant réforme ferroviaire et désigne la personne 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 Mobilités 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 Mobilités, 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 Mobilités 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.

## 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 dépendant du domaine public de SNCF Mobilités pour lui avoir été remis en dotation par l'Etat au 1<sup>er</sup> janvier 1983 en vertu de la Loi d'Orientation des Transports Intérieurs du 30 décembre 1982, publiée au Journal Officiel du 31 décembre 1982 et désigné à l'article « Désignation » (ci-après dénommé « le BIEN »). Le BIEN constitue une dépendance du domaine public de SNCF Mobilités.

### ARTICLE 2 DÉSIGNATION

*(Article 12 des Conditions Générales)*

#### 2.1 Situation du BIEN

Le BIEN est situé **14 avenue Edouard Vaillant à PANTIN (93500)** et est repris au cadastre de la commune de PANTIN sous le n° 05 de la Section ON. Il est figuré sous teinte VERTE au plan annexé (**ANNEXE n°2**).

Le BIEN est situé sur le lot 238, de l'UT000673B, le long de la ligne 001000, au niveau du PK 4+300.

#### 2.2 Description du BIEN

Le BIEN immobilier occupe une superficie de **750 m<sup>2</sup>**, comportant :

- **750 m<sup>2</sup> environ de terrain nu (lot 238)**

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

L'OCCUPANT ne peut exiger de SNCF Mobilités, SNCF Immobilier ou son GESTIONNAIRE 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 Mobilités 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**

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

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

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

#### 4.2 Manipulation de matières dangereuses et polluantes

Sans objet.

#### 4.3 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

##### **OPTION N°1**

**Formule à insérer si l'OCCUPANT déclare ne pas exercer une activité entrant dans le champ d'application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement**

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

## OPTION N°2

**Formule à insérer si l'OCCUPANT est amené à exercer une activité entrant dans le champ d'application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement et soumise à déclaration**

Dans le cadre de la demande présentée aux fins d'être autorisé à occuper les dépendances visées par la présente convention, l'OCCUPANT a présenté un projet de déclaration, au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement prévue par les articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement. Cette pièce est jointe en annexe... [n° à compléter] à la présente convention.

Une fois l'accord de SNCF Mobilités, de SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE obtenu sur le projet de déclaration à soumettre à l'administration, l'OCCUPANT, qui ne pourra apporter de modification à cette déclaration sans l'accord exprès préalable de SNCF Mobilités ou de SNCF Immobilier, le notifie aux autorités compétentes.

L'OCCUPANT s'engage à fournir au GESTIONNAIRE une copie de la déclaration adressée aux autorités compétentes, ainsi que des pièces accompagnant ladite déclaration et du récépissé qui lui aura été remis, préalablement à tout commencement de l'activité déclarée sur le BIEN.

L'OCCUPANT fournira, pendant toute la durée de la présente convention, tout document ou information relatif à l'installation, y compris les rapports de contrôle périodique, et notamment toutes les décisions émanant des autorités compétentes et de façon générale toutes demandes, prescriptions ou injonctions des autorités compétentes. L'OCCUPANT fournira également au GESTIONNAIRE une copie de tous les courriers éventuels qu'il serait amené à adresser aux autorités compétentes ou à recevoir d'elles.

L'OCCUPANT s'engage à respecter strictement la réglementation relative aux installations classées pour l'environnement applicable à son activité, notamment en ce qui concerne les activités autorisées sur le BIEN, les produits pouvant y être stockés, la sécurité, la prévention des pollutions, etc. et ce de manière à ce que son activité soit à tout moment conforme aux engagements et prescriptions encadrant l'exploitation.

Par ailleurs, d'une façon générale, l'OCCUPANT devra se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives relatives à son activité, aux produits stockés et au BIEN et s'engage à n'exercer aucune activité susceptible de remettre en cause l'affectation ou la destination du BIEN. Sans accord préalable et exprès de SNCF Mobilités, de SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE, l'OCCUPANT ne peut, sous aucun prétexte, modifier, même momentanément, cette utilisation ni changer la nature des activités exercées dans le BIEN.

L'OCCUPANT s'engage à fournir au GESTIONNAIRE une copie de toute déclaration complémentaire, modificative ou nouvelle ou de tout dossier d'information relatif à cette modification adressé aux autorités compétentes, ainsi que des pièces fournies à l'appui et du récépissé qui lui aura été remis, le cas échéant, par l'administration.

L'OCCUPANT déclare faire son affaire personnelle des différentes formalités évoquées ci-dessus et assurer le respect de la réglementation en vigueur, de manière à ce que SNCF Mobilités ou SNCF Immobilier ne soit en aucun cas inquiété ni recherché à cet égard. SNCF Mobilités ou SNCF Immobilier ne pourra en aucun cas être tenu responsable en cas de refus ou de retard dans l'obtention du ou des récépissés ou au titre des décisions que les autorités compétentes seront amenées à prendre, dans le cadre du suivi de l'exploitation de l'installation. A cet effet, SNCF Mobilités, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE s'engage à fournir à l'OCCUPANT tout document en la possession du propriétaire requis par l'administration en vue de l'obtention desdites autorisations et que l'OCCUPANT ne pourrait obtenir de son propre chef.

L'OCCUPANT s'oblige à se conformer pendant toute la durée de la convention à tout règlement, arrêté, injonction administrative le concernant et à exécuter à ses seuls frais, risques et périls tous travaux rendus nécessaires en application desdites prescriptions ou injonctions administratives, de quelque nature qu'elles soient, le tout de manière à ce que SNCF Mobilités ou SNCF Immobilier ne soit jamais ni recherché, ni inquiété à ce sujet.

Dans les six (6) mois précédant l'échéance de la présente convention, l'OCCUPANT s'oblige à notifier au préfet la mise à l'arrêt définitif de l'installation et à indiquer les mesures prises pour assurer la mise en sécurité et celles envisagées pour la remise en état du BIEN. L'OCCUPANT communiquera ces informations au GESTIONNAIRE et lui adressera également copie du récépissé de notification délivré par le préfet. L'OCCUPANT réalisera en outre, préalablement à l'échéance de la présente convention, les mesures de remise en état du BIEN dans les conditions prévues par la réglementation et dans les conditions prévues à l'article 27 des Conditions Générales.

Au cas où les opérations de remise en état ne seraient pas achevées avant l'échéance de la convention d'occupation, il sera fait application des stipulations de l'article 27 des Conditions Générales.

L'OCCUPANT adressera au GESTIONNAIRE, dès réception, copie de toutes demandes, prescriptions ou récépissés qui lui seront adressés par l'administration à la suite de la cessation d'activité sur le BIEN et de sa remise en état.

Enfin, l'OCCUPANT se conformera aux mesures complémentaires qui pourraient lui être imposées par le préfet postérieurement à la date de remise en état du BIEN et prendra à sa charge exclusive leurs coûts.

### **OPTION N°3**

***Formule à insérer si l'OCCUPANT est amené à exercer une activité entrant dans le champ d'application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement et soumise à enregistrement***

Dans le cadre de la demande présentée aux fins d'être autorisé à occuper les dépendances visées par la présente convention, l'OCCUPANT a présenté un projet de dossier de demande d'enregistrement, au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement prévue par les articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement. Cette pièce est jointe en annexe... **[n° à compléter]** à la présente convention.

Une fois l'accord de SNCF Mobilités, de SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE obtenu sur le projet de dossier de demande d'enregistrement à soumettre à l'administration, l'OCCUPANT, qui ne pourra apporter de modification à son dossier sans l'accord exprès préalable de SNCF Mobilités ou de SNCF Immobilier, le notifie aux autorités compétentes.

L'OCCUPANT s'engage à fournir au GESTIONNAIRE une copie du dossier de demande d'enregistrement adressé aux autorités compétentes, ainsi que des pièces accompagnant ledit dossier d'enregistrement et du récépissé de dépôt qui lui aura été remis. L'OCCUPANT fournira également une copie de l'arrêté d'enregistrement, préalablement à tout commencement de l'activité déclarée sur le BIEN.

L'OCCUPANT fournira, pendant toute la durée de la présente convention, tout document ou information relatifs à l'installation et notamment toutes les décisions émanant des autorités compétentes et de façon générale toutes demandes, prescriptions ou injonctions des autorités compétentes. L'OCCUPANT fournira également au GESTIONNAIRE une copie de tous les courriers éventuels qu'il serait amené à adresser aux autorités compétentes ou à recevoir d'elles.



L'OCCUPANT s'engage à respecter strictement les prescriptions de l'arrêté d'enregistrement et, d'une manière plus générale, la réglementation relative aux installations classées, notamment en ce qui concerne les activités autorisées sur le BIEN, les produits pouvant y être stockés, la sécurité, la prévention des pollutions, etc. et ce de manière à ce que son activité soit à tout moment conforme aux engagements et prescriptions encadrant l'exploitation.

Par ailleurs, d'une façon générale, l'OCCUPANT devra se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives relatives à son activité, aux produits stockés et au BIEN et s'engage à n'exercer aucune activité susceptible de remettre en cause l'affectation ou la destination du BIEN. Sans accord préalable et exprès de SNCF Mobilités, de SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE, l'OCCUPANT ne peut, sous aucun prétexte, modifier, même momentanément, cette utilisation ni changer la nature des activités exercées dans le BIEN.

L'OCCUPANT s'engage à fournir au GESTIONNAIRE une copie de toute déclaration ou dossier relatifs à cette modification adressé aux autorités compétentes, ainsi que des pièces fournies à l'appui et, le cas échéant, du nouvel arrêté d'enregistrement délivré par les autorités compétentes compte tenu du caractère substantiel de la modification.

L'OCCUPANT déclare faire son affaire personnelle des différentes formalités évoquées ci-dessus et assurer le respect de la réglementation en vigueur, de manière à ce que SNCF Mobilités ou SNCF Immobilier ne soit en aucun cas inquiété ni recherché à cet égard. SNCF Mobilités ou SNCF Immobilier ne pourra en aucun cas être tenu responsable en cas de refus ou de retard dans l'obtention du ou des arrêtés d'enregistrement ou au titre des décisions que les autorités compétentes seront amenées à prendre, dans le cadre du suivi de l'exploitation de l'installation. A cet effet, SNCF Mobilités, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE s'engage à fournir à l'OCCUPANT tout document en la possession du propriétaire requis par l'administration en vue de l'obtention desdites autorisations et que l'OCCUPANT ne pourrait obtenir de son propre chef.

L'OCCUPANT s'oblige à se conformer pendant toute la durée de la convention à tout règlement, arrêté, injonction administrative le concernant et à exécuter à ses seuls frais, risques et périls tous travaux rendus nécessaires en application desdites prescriptions ou injonctions administratives, de quelque nature qu'elles soient, le tout de manière à ce que SNCF Mobilités ou SNCF Immobilier ne soit jamais ni recherché, ni inquiété à ce sujet.

Dans les six (6) mois précédant l'échéance de la présente convention, l'OCCUPANT s'oblige à déposer auprès du préfet un dossier de cessation d'activité et à indiquer les mesures prises pour assurer la mise en sécurité du BIEN et celles envisagées pour la remise en état. L'OCCUPANT communiquera ces informations au GESTIONNAIRE et justifiera auprès du GESTIONNAIRE du dépôt du dossier de cessation d'activité.

L'OCCUPANT s'engage à finaliser, préalablement à l'échéance de la présente convention, l'ensemble des opérations de mise en sécurité et de remise en état du BIEN dans les conditions prévues par la réglementation et dans les conditions prévues à l'article 27 des Conditions Générales. L'OCCUPANT devra en outre, préalablement à l'état des lieux de sortie, obtenir et communiquer au GESTIONNAIRE le procès-verbal de récolement délivré par les autorités compétentes dans les conditions prévues par la réglementation relative aux installations classées.

Au cas où les opérations de remise en état ne seraient pas achevées avant l'échéance de la convention d'occupation, il sera fait application des stipulations de l'article 27 des Conditions Générales.

Plus généralement, l'OCCUPANT adressera au GESTIONNAIRE, dès réception, copie de toutes demandes, prescriptions ou récépissés qui lui seront adressés par l'administration à la suite de la cessation d'activité sur le BIEN et de sa remise en état.

Enfin, l'OCCUPANT se conformera aux mesures complémentaires qui pourraient lui être imposées par le préfet postérieurement à la date de remise en état du BIEN et prendra à sa charge exclusive leurs coûts.

#### **OPTION N°4**

***Formule à insérer si l'OCCUPANT est amené à exercer une activité entrant dans le champ d'application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement et soumise à autorisation***

Dans le cadre de la demande présentée aux fins d'être autorisé à occuper les dépendances visées par la présente convention, l'OCCUPANT a présenté un projet de demande d'autorisation d'exploiter, au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement prévue par les articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement. Cette pièce est jointe en annexe... **[n° à compléter]** à la présente convention.

Une fois l'accord de SNCF Mobilités, de SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE obtenu sur le projet de dossier de demande d'autorisation à soumettre à l'administration, l'OCCUPANT, qui ne pourra apporter de modification à son dossier sans l'accord exprès préalable de SNCF Mobilités, de SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE, le notifie aux autorités compétentes.

L'OCCUPANT s'engage à fournir au GESTIONNAIRE une copie du dossier de demande d'autorisation adressé aux autorités compétentes ainsi que des pièces accompagnant ledit dossier et du récépissé qui lui aura été remis. L'OCCUPANT fournira également une copie de l'arrêté d'autorisation d'exploiter qui lui sera délivré, préalablement à tout commencement de l'activité déclarée sur le BIEN.

L'OCCUPANT fournira, pendant toute la durée de la présente convention, tout document ou information relatifs à l'installation et notamment toutes les décisions émanant des autorités compétentes et de façon générale toutes demandes, prescriptions ou injonctions des autorités compétentes. L'OCCUPANT fournira également au GESTIONNAIRE une copie de tous les courriers éventuels qu'il serait amené à adresser aux autorités compétentes ou à recevoir d'elles.

L'OCCUPANT s'engage à respecter strictement les prescriptions de l'autorisation d'exploiter et, d'une manière plus générale, la réglementation relative aux installations classées, notamment en ce qui concerne les activités autorisées sur le BIEN, les produits pouvant y être stockés, la sécurité, la prévention des pollutions, etc. et ce de manière à ce que son activité soit à tout moment conforme aux engagements et prescriptions encadrant l'exploitation.

Par ailleurs, d'une façon générale, l'OCCUPANT devra se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives relatives à son activité, aux produits stockés et au BIEN et s'engage à n'exercer aucune activité susceptible de remettre en cause l'affectation ou la destination du BIEN. Sans accord préalable et exprès de SNCF Mobilités, de SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE, l'OCCUPANT ne peut, sous aucun prétexte, modifier, même momentanément, cette utilisation ni changer la nature des activités exercées dans le BIEN.

L'OCCUPANT s'engage à fournir au GESTIONNAIRE une copie de toute déclaration ou dossier relatifs à cette modification adressé aux autorités compétentes, ainsi que des pièces fournies à l'appui et, le cas échéant, du nouvel arrêté d'autorisation délivré par les autorités compétentes compte tenu du caractère substantiel de la modification.

L'OCCUPANT déclare faire son affaire personnelle des différentes formalités évoquées ci-dessus et assurer le respect de la réglementation en vigueur, de manière à ce que SNCF Mobilités ou SNCF Immobilier ne soit en aucun cas inquiété ni recherché à cet égard. SNCF Mobilités ou SNCF Immobilier ne pourra en aucun cas être tenu responsable en cas de refus ou de retard dans l'obtention du ou des arrêtés d'autorisation ou au titre des décisions que les autorités compétentes seront amenées à prendre, dans le cadre du suivi de l'exploitation de l'installation. A cet effet, SNCF Mobilités SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE s'engage à fournir à l'OCCUPANT tout document en la possession du propriétaire requis par l'administration en vue de l'obtention desdites autorisations et que l'OCCUPANT ne pourrait obtenir de son propre chef.

L'OCCUPANT s'oblige à se conformer pendant toute la durée de la convention à tout règlement, arrêté, injonction administrative le concernant et à exécuter à ses seuls frais, risques et périls tous travaux rendus nécessaires en application desdites prescriptions ou injonctions administratives, de quelque nature qu'elles soient, le tout de manière à ce que SNCF Mobilités ou SNCF Immobilier ne soit jamais ni recherché, ni inquiété à ce sujet.

Dans les six (6) mois précédant l'échéance de la présente convention, l'OCCUPANT s'oblige à déposer auprès du préfet un dossier de cessation d'activité et à indiquer les mesures prises pour assurer la mise en sécurité du BIEN et celles envisagées pour la remise en état du BIEN. L'OCCUPANT communiquera ces informations au GESTIONNAIRE et justifiera auprès du GESTIONNAIRE du dépôt du dossier de cessation d'activité.

L'OCCUPANT s'engage à finaliser, préalablement à l'échéance de la présente convention, l'ensemble des opérations de mise en sécurité et de remise en état du BIEN dans les conditions prévues par la réglementation et dans les conditions prévues à l'article 27 des Conditions Générales.. L'OCCUPANT devra en outre, préalablement à l'état des lieux de sortie, obtenir et communiquer au GESTIONNAIRE le procès-verbal de récolement délivré par les autorités compétentes dans les conditions prévues par la réglementation relative aux installations classées.

Au cas où les opérations de remise en état ne seraient pas achevées avant l'échéance de la convention d'occupation, il sera fait application des stipulations de l'article 27 des Conditions Générales.

Plus généralement, l'OCCUPANT adressera au GESTIONNAIRE, dès réception, copie de toutes demandes, prescriptions ou récépissés qui lui seront adressés par l'administration à la suite de la cessation d'activité sur le BIEN et de sa remise en état.

Enfin, l'OCCUPANT se conformera aux mesures complémentaires qui pourraient lui être imposées par le préfet postérieurement à la date de remise en état du BIEN et prendra à sa charge exclusive leurs coûts.

## **ARTICLE 5 SOUS-OCCUPATION** *(Article 3 des Conditions Générales)*

Toute sous-occupation est interdite.

## **ARTICLE 6 ETAT DES RISQUES**

### **6.1 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°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 Mobilités, 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 rendues 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 :

- Zone d'activité Eco-quartier Gare de Pantin Quatre – chemins (UI).
- Mouvements de terrain dus au retrait-gonflement des argiles. Le stationnement de caravanes, l'installation de campings, et les affouillements et exhaussements de sols sont interdits. Les installations ICPE sont admises à condition qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage.
- En application des orientations du Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF), Pantin est concernée par les projets de requalification des RN2, RN3, RD20 et RD115. A moyen terme, la RD 20 fait l'objet d'un projet de déviation qui jouxte la partie nord des voies ferrées, entre l'Avenue Edouard Vaillant et la rue de Delizy. Ce projet de voirie permettra ainsi, outre le contournement automobile du quartier de la mairie :
  - d'améliorer l'accessibilité à la zone Cartier Bresson
  - d'accompagner la restructuration du site d'activité de la SNCF
  - de compléter la liaison avec Paris
  - de desservir un futur quartier de ville sur le secteur de Pantin Local.

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 et SIX (6) mois**. Elle prend effet à compter du **1<sup>er</sup> juillet 2019** pour se terminer le **31 décembre 2022**.

A titre dérogatoire, SNCF Mobilités se laisse la possibilité de prolonger la présente convention pour une durée de **UN (1) an**, en fonction de l'évolution du projet de cession du site.

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

Dans tous les cas, la convention ne pourra pas se poursuivre au-delà du **31 décembre 2023**.

Conformément aux dispositions de l'article 5 des Conditions Générales, la présente convention ne peut 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 Mobilités 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**.

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.

## **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 (ILAT) 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 4<sup>ème</sup> trimestre 2018 soit **113.30**.

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 Mobilités 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

#### Charges individuelles :

L'OCCUPANT s'engage à se raccorder personnellement au réseau d'électricité et à s'acquitter directement auprès des administrations ou entreprises concernées de l'ensemble des prestations et fournitures (eau, électricité).

#### Charges collectives :

Les prestations et fournitures suivantes étant directement payées par SNCF Mobilités auprès de ses fournisseurs, elles sont remboursées par l'OCCUPANT dans les conditions suivantes :

- Gardiennage
- Entretien des espaces verts

L'OCCUPANT rembourse à SNCF Mobilités les dépenses engagées sur la base d'un forfait annuel global. Le montant annuel de ce forfait est fixé à **TROIS MILLE HUIT CENT SOIXANTE-SIX EUROS (3 866 € HT) 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.

### 11.2 Impôts et taxes

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

Le montant annuel du forfait est fixé à **HUIT CENT VINGT-HUIT EUROS (828 € 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 Mobilités 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 **14 avenue Edouard Vaillant à PANTIN (93500)**.

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

Le site dispose d'une surveillance 24h/24 toute l'année par un gardien, assisté d'un rondier et d'un gardien principal avec un poste fixe à l'entrée du site.

### **ARTICLE 14 TRAVAUX**

*(Article 14 des Conditions Générales)*

La présente convention ne donne pas droit à l'OCCUPANT de réaliser des travaux sur l'emplacement mis à disposition, à l'exception des travaux d'entretien et de réparation visés à l'article 15 et travaux d'aménagements.

### **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 Mobilités.

### **ARTICLE 16 ASSURANCES**

*(Article 20 des Conditions Générales)*

#### **Au titre des Assurances :**

#### **16.1 Responsabilité Civile « RC » (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 sur le BIEN mis à sa disposition et/ou dans ses propres biens.

#### **16.2 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.

## ARTICLE 17 DOMICILIATION

Pour l'exécution des présentes,

- **SNCF Mobilités** fait élection de domicile en son siège, sis 9 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 (92100),
- ..... [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 Mobilités  
Etienne JAMET



## **LISTE DES ANNEXES**

- ANNEXE 1** Conditions Générales d'occupation d'immeubles bâtis ou non bâtis dépendant du domaine public de SNCF Mobilités non constitutive de droits réels
- ANNEXE 2** Plan du BIEN
- ANNEXE 3** Etat des lieux
- ANNEXE 4** Extrait KBIS de l'OCCUPANT
- ANNEXE 5** Arrêté n°07-3656 en date du 3 octobre 2007 (Etat des Risques et Pollutions)

PROJET