



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

NON CONSTITUTIVE DE DROITS RÉELS

CONDITIONS PARTICULIERES

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



Dossier n°

Département du **Val
d'Oise**
Commune d'**Eaubonne**

Ligne n°**328000**
D'Ermont-Eaubonne
A Valmondois

Gare d'**Ermont-
Eaubonne**

Occupant :

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

Entre les soussignés,

La société dénommée « **SNCF Réseau** », société anonyme au capital 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.

Représenté par la société dénommée « **Société Nationale SNCF** », société anonyme au capital de de 1 000 000 000 Euros, dont le siège 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,

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

La Société Nationale SNCF elle-même 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 (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 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,

Agissant au nom et pour le compte de la Société Nationale SNCF dans le cadre d'un marché de gestion du patrimoine foncier et immobilier et cessions de biens.

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

Ci-après dénommée « **GESTIONNAIRE** »

Et,

Variante 1 Personnes morales de droit privé

La Société au capital de Euros, immatriculée au registre du commerce de sous le n°, dont le siège est situéà(.....), représentée par son **[compléter et préciser la fonction : gérant, directeur général, président] [Nom et Prénom]** domicilié(e)à..... (.....) né(e) le..... à en vertu des pouvoirs qu'il détient
- par délégation de pouvoirs de M..... agissant en qualité de **[préciser la fonction]**, en date du,
- d'une délibération du conseil d'administration du

Variante 2 Personnes morales de droit public

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

Variante 3 Personnes physiques

M..... **[Monsieur Madame Mademoiselle] [Nom et Prénom]** domicilié(e)à..... (.....) né(e) le..... à, **[profession]**, agissant en son nom propre.

Variante 4 Association

L'Association domiciliéeà..... (.....) représentée par son Président M..... **[Nom et Prénom]** né le à agissant au nom et pour le compte de l'Association.

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 la Société Nationale 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 **NEXITY PROPERTY MANAGEMENT** Anonyme 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 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, représentée par Monsieur Etienne JAMET en sa qualité de Manager d'Affaires par délégation de Madame Valérie SAGNIER en qualité de Directeur d'affaires, 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 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 du[date]....et publiée dans le journal avec avis d'attribution du....[date]....paru dans....[indiquer le support de publication].....

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 **rue des Callais, en face du n°9, à EAUBONNE (95600)**, à la sortie de la gare d'Ermont-Eaubonne, et est repris au cadastre de la commune sous le n°1 de la Section AM. Il est figuré sous teinte rouge au plan annexé.

ANNEXE n°2 : Plan du BIEN

Le BIEN est situé sur le lot 19p, bâtiment n°41, de l'UT 002029X, au point kilométrique 14+030 de la ligne 328000 « d'Ermont-Eaubonne à Valmondois ».

2.2 Description du BIEN

Le BIEN immobilier occupe une **superficie de 87 m²**, comportant :

- 87 m² de locaux (bâtiment n°41)

Étant précisé que les ouvrages, constructions, équipements et installations présents dans le périmètre de la présente convention ne sont pas mis à disposition de l'OCCUPANT.

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 contradictoire, établi le, est annexé aux présentes Conditions Particulières.

ANNEXE n°3 : État des lieux d'entrée

Conformément à l'article 26 des Conditions Générale, à la date d'expiration ou de résiliation du présent bail, 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.

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 5 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.

Convention d'occupation non constitutive de droits réels - Conditions Particulières (Edition du 5 octobre 2016 mise à jour le 5 octobre 2020)
[nom occupant] – GARE ERMONT-EAUBONNE 95 – UT 002029X

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 :

-

L'OCCUPANT fait son affaire personnelle afin d'obtenir toutes les autorisations administratives obligatoires liées à son activité avant toute occupation.

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 Réseau, SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE.

L'OCCUPANT est autorisé à installer le siège social de sa société dans les lieux occupés. Il s'engage à le transférer hors du domaine public de SNCF Réseau à la première requête de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE et au plus tard à la date à laquelle il sera mis fin à la présente convention pour quelque cause que ce soit.

L'OCCUPANT fait son affaire personnelle d'obtenir les autorisations obligatoires applicables aux Etablissements Recevant du Public (ERP) et il s'engage à en respecter la réglementation durant toute la durée de son occupation.

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 des 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)*

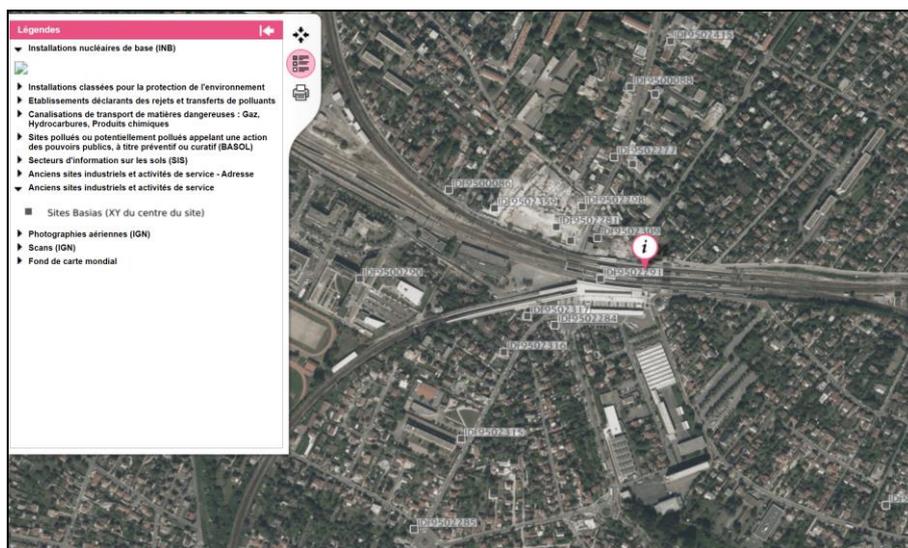
En application de l'article L. 125-5 IV du code de l'Environnement, SNCF Réseau, déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (Art. L. 125-2 du code des Assurances) ou technologiques (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.

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

3. Informations publiques sur l'état environnemental du BIEN

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



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

- Le BIEN est situé en zone UG du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'EAUBONNE (95600). Les activités commerciales, industrielles et artisanales sont autorisées à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et des paysages urbains et qu'elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

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

- Néant

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

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

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

La fiche récapitulative du dossier technique amiante (DTA) est ci-annexée.

ANNEXE n°6 : Diagnostic Technique Amiante (DTA)

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 (5) ans**. Elle prend effet à compter du **01 avril 2021, pour se terminer le 31 mars 2026**.

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, est fixé à Euros.

2) Modalités de paiement

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

L'OCCUPANT s'oblige à payer le loyer **trimestriellement et d'avance**, les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année.

La première échéance sera exigible à la Date de prise d'effet de la convention et sera calculé au prorata temporis en fonction du temps restant à courir entre la Date de prise d'effet de la convention et la fin du trimestre en cours.

Un avis d'échéance sera adressé par le GESTIONNAIRE 30 jours avant chaque échéance.

Il est précisé que la facturation est à adresser par courrier à l'adresse suivante :

.....

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) 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 **3^{ème} trimestre de l'année 2020, soit 114,23.**
- 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, le loyer 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 sur la base des éléments adressés par le GESTIONNAIRE, à titre de dépôt de garantie, une somme de Euros 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)

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 **MILLE DEUX CENTS TRENTE-HUIT (1 238,00 € HT) Euros hors taxes** TVA en sus; il est payable aux conditions et selon la périodicité fixées pour le paiement de la redevance.

Convention d'occupation non constitutive de droits réels - Conditions Particulières (Edition du 5 octobre 2016 mise à jour le 5 octobre 2020)
[nom occupant] - GARE ERMONT-EAUBONNE 95 - UT 002029X

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 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)

L'accès au BIEN s'effectue par la **rue des Callais à EAUBONNE (95600)**, en face du n°9, à la sortie de la gare d'Ermont-Eaubonne.

ANNEXE n°2 : Plan du BIEN

Les clés du BIEN seront remises à l'OCCUPANT lors de l'état des lieux d'entrée.

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 joint en **ANNEXE n°7**.

L'OCCUPANT s'engage à obtenir toutes les autorisations administratives nécessaires délivrées par le service de l'urbanisme de la mairie d'Eaubonne 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.

ARTICLE 16 ASSURANCES (Article 20 des Conditions Générales)

Au titre des Assurances :

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

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

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

L'OCCUPANT doit faire assurer au titre de cette assurance le BIEN étant entendu que cette police doit être assortie d'une clause prévoyant :

- i. que la garantie est acquise en valeur à neuf (le montant des capitaux garantis figurant au contrat devra faire référence de manière expresse à la valeur de reconstruction à neuf des locaux occupés),
- ii. avec dérogation totale et absolue de la règle proportionnelle des capitaux assurés,
- iii. et indexation du montant des garanties en fonction des variations de l'indice du coût de la construction publié par la Fédération Nationale du Bâtiment (FNB) ou de l'indice des « Risques Industriels » (RI), publié par l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances ou ceux qui leur seraient substitués.

3. Recours des Voisins et des Tiers « RVT » (Art. 20.2.3 des Conditions Générales)

La police de Dommages aux Biens précitée doit couvrir les responsabilités encourues par l'OCCUPANT à l'égard des voisins et des tiers du fait des risques d'incendie, d'explosion et de dégâts des eaux prenant naissance sur/dans le BIEN et/ou dans ses propres biens.

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

ANNEXE 8 : Attestation d'assurance

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,
- **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]

Fait à , le

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

Pour l'OCCUPANT,

Pour SNCF RESEAU,
M. 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 d'entrée
- ANNEXE 4** Extrait K-BIS de l'OCCUPANT
- ANNEXE 5** Arrêté n°130072 du 14 juin 2013 (« Etat des Risques et Pollutions »)
- ANNEXE 6** Diagnostic technique amiante (DTA)
- ANNEXE 7** Plan des aménagements projetés
- ANNEXE 8** Attestation d'assurance