



**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**

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

**Dossier n°**

Département de l'Aisne  
Commune de Tergnier

Ligne n°261 000  
De Amiens  
A Laon

Occupant

**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**

**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 Monsieur Christophe CHARTRAIN en sa qualité de Directeur de la Direction Immobilière Territoriale Nord de SNCF Immobilier, dont les bureaux sont sis 7<sup>ème</sup> étage de l'Immeuble Perspective – 449, avenue Willy Brandt à Euralille (59 777), dûment habilité.

Et,

**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 .....

désigné (e) dans ce qui suit par le terme « **I'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 Mobilités, 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 SAGGEL PROPERTY MANAGEMENT**, Société Anonyme au capital de 11 518 866,20 Euros, dont le siège social est situé 10-12 rue Marc Bloch à CLICHY (92110), immatriculée au RCS de NANTERRE sous le N° 732 073 887, représentée par Monsieur Bertrand COTE en sa qualité de Président Directeur Général, dûment habilitée à l'effet des présentes, et par délégation par Madame Aurore Audinet-Condette en sa qualité de manager d'affaires de l'Agence Régionale de La Madeleine dont les bureaux sont sis 25, allée Vauban à La Madeleine (59562), agissant au nom et pour le compte de SNCF Mobilités, étant précisé que Nexity Saggel 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.

- 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.

## IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

Comme suite à la libération de locaux au sein du bâtiment dit « PCT » appartenant à SNCF Mobilités, des surfaces peuvent être mise à location.

Conformément aux dispositions du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et plus particulièrement les Articles L2122-1-1 (al2) et L2122-1-4 du CG3P 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 simplifiée puisque qu'elle résulte d'une manifestation d'intérêt spontanée.

### 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)*

#### 1. Situation du BIEN

Le BIEN est situé à TERGNIER (02 700) – Boulevard Salomon de Caus et est repris au cadastre de ladite commune sous le n°40 de la Section AC, lieu-dit « Le Triage ». Il est figuré sous liseré rose au plan annexé (**ANNEXE n°2**).

Références SNCF :

UT 001493X

Lot 138

Bât 155

Locaux 019-020-022-023-024-025-027-028-029-030-031-032-033-034 et 035.

#### 2. Description du BIEN

Le BIEN immobilier mis à disposition est une partie de bâtiment, d'une surface de 332m<sup>2</sup> développés, soit 412m<sup>2</sup> locatifs.

L'OCCUPANT est également autorisé à accéder aux sanitaires communs du bâtiment.

#### 3. État des lieux

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

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

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

#### **1. Activité autorisée**

L'OCCUPANT est autorisé à occuper le BIEN pour y installer ses bureaux administratifs.

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.

Les locaux ne pourront en aucun cas être utilisés comme locaux de sommeil.  
Toute installation d'éléments de cuisson, tel que four et/ou plaques est interdite.  
En revanche, est autorisé l'utilisation de micro-ondes, cafetière ou bouilloire.

L'OCCUPANT ne pourra, en aucun cas brancher de radiateur électrique dans les locaux, sauf en cas de panne avérée de la chaudière, et après autorisation expresse de SNCF Immobilier et/ou le GESTIONNAIRE.

#### **2. Manipulation de matières dangereuses et polluantes**

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

la nature et/ou à la fréquence des opérations impliquant la manutention de matières dangereuses et/ ou polluantes.

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

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

**4. Activité entrant dans le champ d'application des articles L 214-1 et R 214-1 et suivants du Code de l'Environnement c'est-à-dire en présence d'une IOTA.**

L'OCCUPANT communique au GESTIONNAIRE, le jour de la signature des conditions particulières ou, au plus tard et par lettre recommandée avec avis de réception, avant la mise en service de son installation :

- le dossier de demande d'autorisation et l'arrêté préfectoral d'autorisation s'il s'agit d'une installation soumise à autorisation ;
- le dossier de déclaration et le récépissé préfectoral de déclaration s'il s'agit d'une installation soumise à déclaration ;

L'OCCUPANT s'oblige, par lettre recommandée avec avis de réception :

- à informer le GESTIONNAIRE de tout projet de modification apportée à son installation, à son mode d'exploitation ou à son voisinage ;
- à informer le GESTIONNAIRE de tout incident ou accident survenu dans le cadre du fonctionnement de son installation et à lui en communiquer un rapport ;
- à communiquer au GESTIONNAIRE tous les arrêtés préfectoraux relatifs à son installation.

**ARTICLE 5 SOUS-OCCUPATION**

*(Article 3 des Conditions Générales)*

Toute sous occupation est interdite.

**ARTICLE 6 ETAT DES RISQUES**

**1. Etat « Risques et Environnement » Sols (L. 125-5 I du code de l'environnement)**

L'Etat « Risques et Environnement » 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°4).

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 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.

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

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

- BASOL : Etablissement Traction de Tergnier
- BASIAS : PIC0202026 (SA Montenay ; état d'occupation inconnu) et PIC0202031 (Etablissement Industriel de Maintenance du Matériel SNCF ; en activité)

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

- Néant

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. 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°5**).

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 cinq (5) ans.

Elle prend effet à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2019, pour se terminer le 30 juin 2024.

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

### ARTICLE 8<sup>°</sup> REDEVANCE

*(Article 6 des Conditions Générales)*

#### 1. Montant de la redevance

L'OCCUPANT paie à SNCF Mobilités une redevance dont le montant annuel, hors taxes, est fixé à ..... Euros.

#### 2. Modalités de paiement

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

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 :

- Electricité ;
- Eau ;
- nettoyage des parties communes ;
- fioul.

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

Le montant annuel hors taxes de ce forfait est fixé à quinze mille cent cinquante (15 150) Euros, détaillé comme suit :

- Trois mille trois cents (3 300) Euros pour l'électricité ;



- Huit cents (800) Euros pour l'eau ;
- Sept cent cinquante (750) Euros pour le nettoyage des parties communes ;
- Dix mille trois cents (10 300) Euros pour le fioul.

Il est payable aux conditions et selon la périodicité fixées pour le paiement de la redevance.

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

## **2. Impôts et taxes**

L'OCCUPANT rembourse à SNCF 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 deux mille cent cinquante (2 150) 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 Mobilités un montant forfaitaire fixé à mille (1 000) Euros hors taxe, correspondant aux frais d'établissement et de gestion du dossier. Ce montant est exigible au premier avis d'échéance adressé par le GESTIONNAIRE.

## **ARTICLE 12 INTÉRÊTS POUR RETARD DE PAIEMENT**

*(Article 11 des Conditions Générales)*

En cas de non-paiement à la date limite indiquée sur la facture adressée par le GESTIONNAIRE, les sommes dues seront de plein droit productives d'intérêts de retard décomptés, à partir du jour suivant la date limite de paiement, jusqu'au jour de paiement effectif, au taux d'intérêt légal en vigueur à la date à laquelle les intérêts ont commencé à courir, majoré de 2 points. La capitalisation des intérêts intervient de plein droit.

## **ARTICLE 13 ACCÈS AU BIEN**

*(Article 13 des Conditions Générales)*

Les accès et itinéraires autorisés pour accéder au BIEN mis à disposition figurent au plan annexé **(ANNEXE n°2)**.

L'accès se fait par la passerelle surplombant les voies ferrées.

L'utilisation et l'entretien des accès font l'objet des dispositions particulières suivantes :

- L'OCCUPANT doit veiller au respect des règles de circulation dans les emprises ferroviaires ;
- L'OCCUPANT contribue aux charges d'entretien des accès au prorata des surfaces qu'il occupe sur le site, payable sur avis de paiement de SNCF Immobilier et/ou du gestionnaire.

## **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 des travaux d'aménagements.

## **ARTICLE 15 ENTRETIEN & RÉPARATIONS**

*(Article 16 des Conditions Générales)*

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 seront effectués sous maîtrise d'ouvrage de SNCF Mobilités, SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE. Le coût de ces travaux sera refacturé à l'OCCUPANT au prorata de la surface occupée.

Le cas échéant, la facturation de la quote-part mise à la charge de l'OCCUPANT lui sera adressée par le GESTIONNAIRE.

## **ARTICLE 16 ASSURANCES**

*(Article 20 des Conditions Générales)*

**Au titre des Assurances :**

### **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.

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

## **ARTICLE 17 SORT D'UNE CONVENTION ANTÉRIEURE**

La présente convention met fin, à compter du ....., à la convention n°..... en date du .....

## ARTICLE 18 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 Saggel Property Management** fait élection de domicile en son siège social, sis 10/12, rue Marc Bloch à CLICHY,
- ..... [à compléter par le nom de l'OCCUPANT] fait élection de domicile en son siège social sis ..... [à compléter]

Fait à ..... , le .....

En deux exemplaires, dont un pour chacun des signataires.

Pour l'OCCUPANT

Pour SNCF Mobilités

### 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** Arrêté n°..... en date du ..... (L'Etat « Risques et Environnement »)
- ANNEXE 5** Diagnostic technique amiante (DTA)