



**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)



**Dossier n°**

Département du Haut-  
Rhin  
Ville de MULHOUSE

Ligne n° 125 000  
De Lutterbach  
A Rixheim

PK 003+700

Gare de Mulhouse Nord  
Marchandises

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,**

**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,

**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 « **I'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 de 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**, Société 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 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 1er janvier 2018 ci-après dénommé « le GESTIONNAIRE ».

- 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 du ....[ date]....et publiée le ..[date] ...sur le site internet <http://www.epublimmo.sncf> avec avis d'attribution du....[date]....paru sur le site internet <http://www.epublimmo.sncf>.

## 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 53, rue Josue Hofer à MULHOUSE (68200) et est repris au cadastre de la commune de MULHOUSE sous le n° 21 de la Section LP. Il est figuré sous teinte jaune au plan annexé (**ANNEXE n°2**).

Le BIEN dépend de l'UT 001334T (site 1077), lot 007 (propriété 6211), bâtiment 139 (bâtiment 3192).

### 2.2 Description du BIEN

Le BIEN immobilier occupe une superficie de 265 m<sup>2</sup>, comportant :

- 150 m<sup>2</sup> de terrain nu (lot 007) ;
- 115 m<sup>2</sup> de locaux situés au rez-de-chaussée du Poste F bâtiment 139, décomposés comme suit :
  - Un bureau de 11 m<sup>2</sup> ;
  - Un local n° 1 de 13 m<sup>2</sup> ;
  - Un local n° 2 de 16 m<sup>2</sup> ;
  - Un vestiaire de 25 m<sup>2</sup> ;
  - Un réfectoire de 26 m<sup>2</sup> ;
  - Des parties communes de 24 m<sup>2</sup> comportant des douches et des toilettes ;

A noter que l'espace sanitaire, partie commune, devra être mutualisé avec les autres occupants du bâtiment et ne constitue en aucun cas une partie privative. Les sociétés s'entendent à l'amiable pour ce qui relève de l'entretien des sanitaires.

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

Le BIEN est situé en emprises ferroviaires et nécessite, pour son accès, de traverser le domaine ferroviaire exploité.

L'OCCUPANT ne peut exiger de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du 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**).

## **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 05 octobre 2016**) 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 exercer les activités suivantes :

- ...
- ...

L'accès au BIEN nécessitant de traverser des emprises ferroviaires exploitées, l'OCCUPANT devra, pour utiliser le BIEN conformément au présent article et préalablement à la signature de la convention d'occupation temporaire, transmettre son certificat de sécurité ferroviaire valide, en cours et à son nom propre. L'OCCUPANT s'engage également à certifier que le personnel qui interviendra sur le BIEN aura été formé en vertu de son certificat de sécurité et que ses agents seront dûment habilités à accéder et à intervenir sur les emprises ferroviaires ainsi que sur les zones à risques ferroviaires. Le BIEN ne saurait être utilisé par l'OCCUPANT sans les pièces ci-dessus citées.

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.

### **Variante 1 Si l'OCCUPANT demande à domicilier le siège social de sa société dans le BIEN**

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.

## **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 ETAT DES RISQUES**

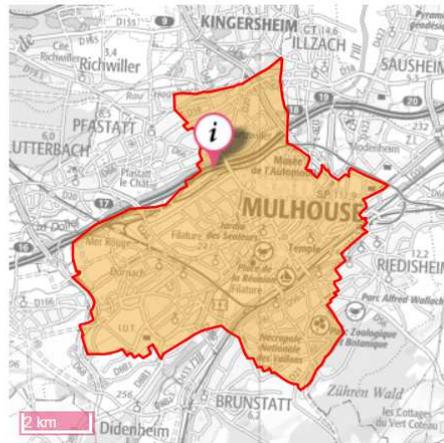
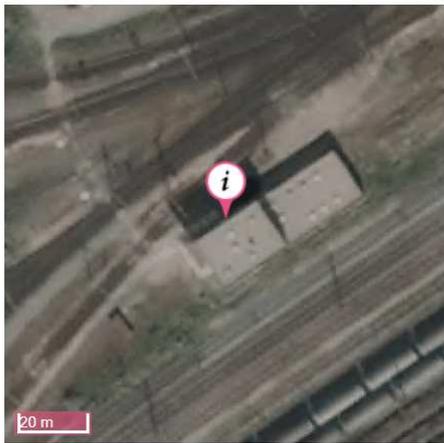
#### **1. Etat des risques (L. 125-5 I du code de l'environnement)**

L'état des risques naturels, miniers et technologiques 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 (**ANNEXE n°4**).

Une synthèse des risques est établie ci-dessous sur la base des indications du site du renseignement sur les risques territoriaux [georisque.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr).

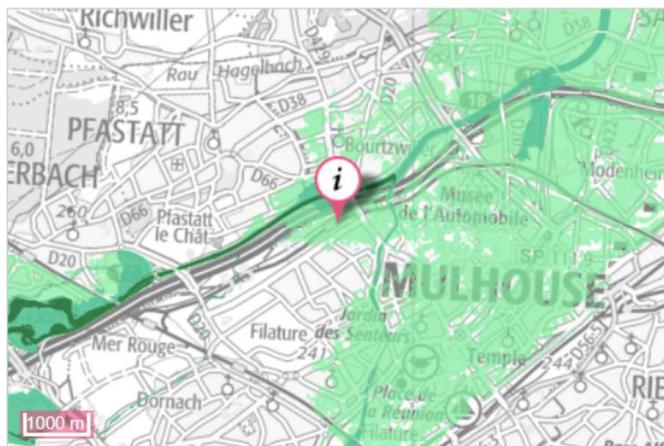
[http://www.georisques.gouv.fr/ma\\_maison\\_mes\\_risques/rapport?lon=6.30942&lat=49.06329](http://www.georisques.gouv.fr/ma_maison_mes_risques/rapport?lon=6.30942&lat=49.06329)

Elles sont transmises à titre purement informatif.



Risques	Dans un rayon de 500 m	Type d'exposition
Inondation/Remontée de nappe dans les sédiments	<i>oui</i>	<i>Faible probabilité</i>
Retrait-gonflement des argiles	<i>oui</i>	<i>aléa faible</i>
Mouvements de terrain	<i>non</i>	
Cavités souterraines	<i>oui</i>	<i>Souterrains</i>
Séismes	<i>oui</i>	<i>Modérée</i>
Sites et sols industriels	<i>oui</i>	
installations classées	<i>non</i>	
canalisations de matières dangereuses	<i>non</i>	
installations nucléaires	<i>non</i>	
Radon	<i>oui</i>	<i>faible</i>

Données informatives liées au risque « inondations » :



2 Cette carte (Territoires à Risques importants d'Inondations – TRI) représente des zones pouvant être inondées. Ces zones sont déterminées soit en fonction d'un historique d'inondation passées soit en fonction de calculs. Trois périodes de temps sont ainsi retenues : événement fréquent, moyen, et extrême pour situer dans le temps la possibilité d'une inondation et sa force.

- Crue de forte probabilité
- Crue de moyenne probabilité
- Crue de faible probabilité

Données informatives liées au risque « Cavités souterraines » :



Source: BRGM

Pour plus de détail

La carte représente les cavités présentes autour de votre localisation. Le rayon de 500m a été déterminé en fonction des historiques de mouvements de sols dus aux cavités et de ses impacts.

- Cave
- Carrière
- Naturelle
- Indéterminée
- Galerie
- Ouvrage Civil
- Ouvrage militaire
- Puits
- Souterrain
- Zone de recherche (500 m de rayon)

Référence de la cavité	Nom de la cavité	Lien
ALSAW1001898	Projet de construction d'abri de la 2ème guerre mondiale, Mulhouse	<a href="#">Lien vers la fiche</a>
ALSAW1001899	Projet de construction d'abri de la 2ème guerre mondiale, Mulhouse	<a href="#">Lien vers la fiche</a>
ALSAW1001876	Abri 34, Mulhouse	<a href="#">Lien vers la fiche</a>
ALSAW1001877	Abri 60-6, Mulhouse	<a href="#">Lien vers la fiche</a>
ALSAW1001878	Abri 61, Mulhouse	<a href="#">Lien vers la fiche</a>
ALSAW1001761	Abri 2ème guerre mondiale, Mulhouse	<a href="#">Lien vers la fiche</a>
ALSAW1001901	Projet de construction d'abri de la 2ème guerre mondiale, Mulhouse	<a href="#">Lien vers la fiche</a>

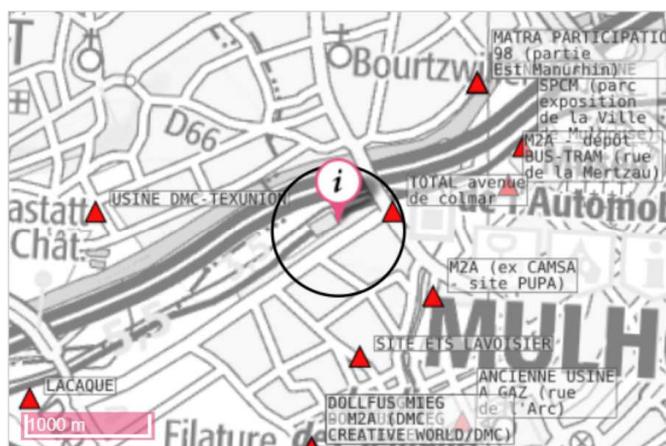
L'OCCUPANT déclare avoir pris connaissance de ces documents et vouloir faire son affaire personnelle de cette situation.

## 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.

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

- BASOL :



Sur cette carte, sont indiqués les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. La carte représente les implantations dans un rayon de 500 m autour de votre localisation.

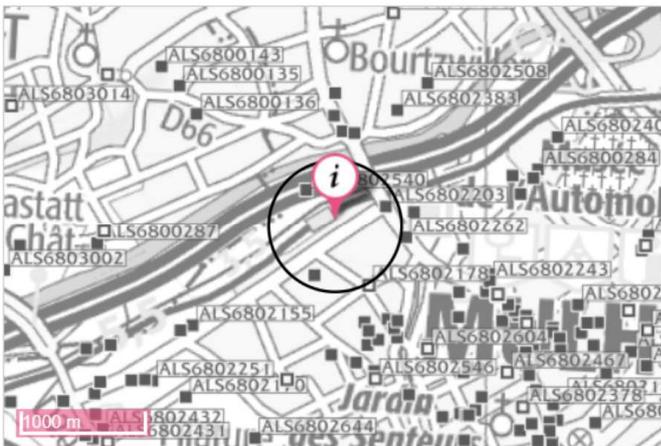
- Sites pollués BASOL, coordonnées xy
- Sites pollués BASOL, point sur la commune
- Zone de recherche (500 m de rayon)

**68 - Mulhouse - TOTAL avenue de Colmar**

La société TOTAL exploite sur le site une station service soumise au régime des installations classées déclaratif. Les installations sont actuellement (octobre 2009) composées de : 1 citerne de 30 m<sup>3</sup> (3 compartiments : 9m<sup>3</sup> ESS, 14 et 7m<sup>3</sup> GO), en fosse maçonnée, 1 citerne 40 m<sup>3</sup> (2 compartiments : 30m<sup>3</sup> de SP98 et 10 m<sup>3</sup> de GO), en fosse maçonnée, 1 citerne enterrée simple enveloppe 40 m<sup>3</sup> compartimentée (3 compartiments : 20 m<sup>3</sup> et 8 m<sup>3</sup> de GO, et 12m<sup>3</sup> de SP95) 1 zone de distribution de carburants comprenant 1 volucompteur pour les poids lourds et 3 îlots de volucompteurs pour les VL, 1 zone de dépotage 1 2 séparateurs HC 1 aire de lavage,... La situation administrative du site est actuellement la suivante : Soumis à déclaration sous les rubrique 1432 = 30m<sup>3</sup> équivalent et 1435 = 1362m<sup>3</sup> équivalent

- BASIAS :

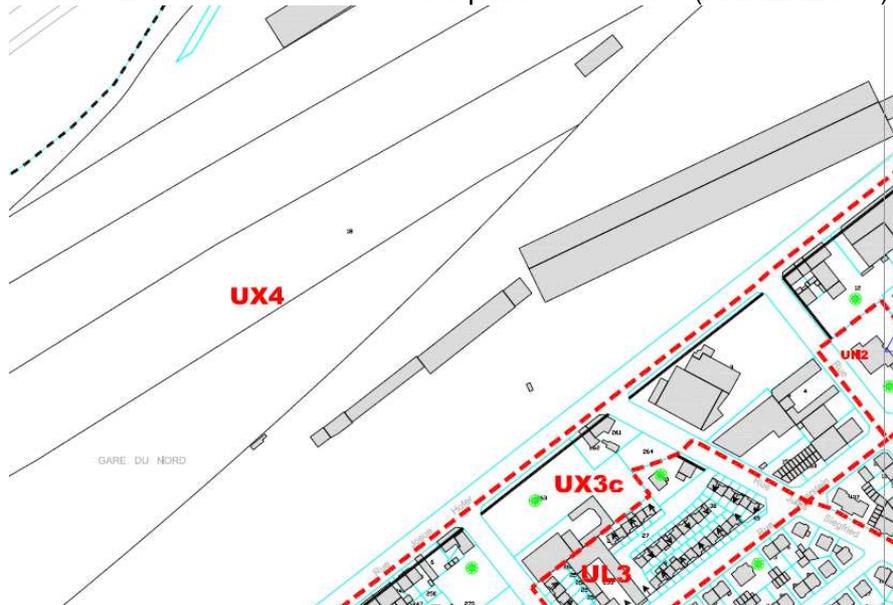
ALS6802203	ELF FRANCE	Station service	185 Avenue Colmar de	MULHOUSE	G47.30Z	En activité	Centroïde
ALS6802203	ELF FRANCE	Station service	185 Avenue Colmar de	MULHOUSE	G47.30Z	En activité	Centroïde
ALS6802540	SNCF	Gare avec dépôt de gaz		MULHOUSE	V89.01Z	En activité	Centroïde



Sur cette carte, sont indiqués les anciens sites industriels et activités de service recensés à partir des archives disponibles, départementales et préfectorales.... La carte représente les implantations dans un rayon de 500 m autour de votre localisation.

- Sites Basias (XY du centre du site)
- Sites Basias (XY de l'adresse du site)
- Zone de recherche (500 m de rayon)

La consultation des documents d'urbanisme (documents graphiques...) donne les informations suivantes : Zone UX4 - Zone affectée au domaine public ferroviaire (**ANNEXE n°5**)



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°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 5 ans ; Elle prend effet à compter du 15 décembre 2019 pour se terminer le 14 décembre 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)*

##### **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 TIP, virement ou chèque.

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

#### **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 :

Convention d'occupation non constitutive de droits réels - Conditions Particulières (Edition du 5 octobre 2016)

- 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 2<sup>ème</sup> trimestre 2019.

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 ..... Euros par chèque bancaire, correspondant à 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 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 rembourse à SNCF Réseau les dépenses engagées sur la base d'un forfait annuel global.

Le montant annuel de ce forfait est fixé à **Deux Mille deux cent vingt Euros (2.220,00 €)** 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.

### **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 **Deux mille cinq cent Euros (2500,00€)** hors taxes TVA en sus; il est payable aux conditions et selon la périodicité fixées pour le paiement de la redevance.

### **3 - Frais de dossier et de gestion**

L'OCCUPANT paie à SNCF Réseau un montant forfaitaire fixé à **Mille Euros (1 000,00 €)** 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 le Chemin de la Doller.

Il est à noter que l'accès au BIEN nécessite de traverser des emprises ferroviaires exploitées. Les exigences de SNCF réseau en termes d'accès sont reprises en article 4 des présentes.

#### **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 de remise en état du bien.

Aucuns investissements de l'OCCUPANT ne seront pris en compte dans l'amortissement et ne pourront pas être mis en avant pour une prolongation de la présente convention par voie d'avenant (au titre des amortissements).

#### **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.

L'OCCUPANT s'engage à maintenir le BIEN en bon état pour permettre son utilisation en toute sécurité conformément à sa destination, à savoir :

- Exécuter les menus travaux tels le nettoyage, le débroussaillage, le déneigement et le déverglaçage ;

- Les petites réfections telles que le rebouchage de nids de poules, les grosses réparations telles que la remise en état de couche de roulement, ainsi que le renouvellement à l'identité si nécessaire.

## **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 2.000.000 (deux 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/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, 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 **2.000.000 (deux million) EUR par sinistre**.

## **ARTICLE 17 DOMICILIATION**

### **Pour l'exécution des présentes,**

- **SNCF Réseau** fait élection de domicile en son siège, sis 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 :

- *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**

**Pour SNCF Réseau**

### **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** Arrêté n° BDSC-2018-262-01 en date du 19 septembre 2018 (L'Etat « Risques et Pollutions »)

**ANNEXE 5** Extrait du règlement d'urbanisme relatif à la zone UX4

**ANNEXE 6** Diagnostic technique amiante (DTA)