



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

NON CONSTITUTIVE DE DROITS RÉELS

CONDITIONS PARTICULIERES

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



Dossier n°

Département de Seine
Maritime
Commune de Rouen

Gare de Rouen Rive
Gauche (002306R) /
Rouen Saint Sever

Occupant [nom du
Lauréat]

CONVENTION D'OCCUPATION

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

Entre les soussignés,

La société dénommée « **SNCF Réseau** », société anonyme au capital social de 621 773 700 Euros dont le siège est situé à SAINT-DENIS (93 200), 15-17, rue Jean-Philippe Rameau, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY sous le numéro 412 280 737 et dont le régime résulte des articles L2111-20 et suivants du Code des Transports,

Représentée par la société dénommée « Société Nationale SNCF », société anonyme au capital de 1 000 000 000 Euros, dont le siège est situé à SAINT-DENIS (93 200), 2, place aux Etoiles, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY sous le numéro 552 049 447 et dont le régime résulte des articles L.2102-1 et suivants du Code des Transports,

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,

Et est représentée par Monsieur Christophe CHARTRAIN en sa qualité de Directeur de la Direction Immobilière Hauts de France Normandie de SNCF Immobilier, dont les bureaux sont sis 7^{ème} étage de l'immeuble Perspective – 449, avenue Willy Brandt à EURALILLE (59 777), dûment habilité.

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 ETE 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 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.
- 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 :

Conformément aux dispositions du Code général de la propriété des personnes publiques et plus particulièrement à l'article L 2122-1-1 crée par l'Ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017, la présente convention d'occupation a été délivrée à la suite d'une procédure préalable de mise en concurrence publiée le 23 avril 2021 sur le site : www.epublimmo.fr avec avis d'attribution du **XXX** paru également sur le site, et publié dans la Journal d'Annonces Légales du Paris-Normandie le **XXX**.

Ladite procédure s'inscrit dans le cadre de l'appel à projet « **Correspondances à Saint-Sever** » lancé par SNCF IMMOBILIER.

SNCF Immobilier informe l'OCCUPANT que le BIEN est compris dans le périmètre qui a été sélectionné pour accueillir à terme le projet de la future gare Rive gauche de la Ville.

La mutation du quartier Saint-Sever dit « Saint-Sever Nouvelle Gare », au cœur duquel est implanté le Site, a d'ores et déjà débuté.

Dans ce cadre, SNCF Réseau ou SNCF Immobilier sera amené, pendant la durée de la Convention, à réaliser sur des emprises situées à proximité du Bien, diverses opérations de démolition.

Ces opérations se dérouleront selon un planning prévisionnel qui sera transmis à l'OCCUPANT dès qu'il sera arrêté.

Comme condition essentielle et déterminante sans laquelle SNCF Immobilier n'aurait pas consenti aux présentes, l'OCCUPANT se reconnaît parfaitement informé de cette situation et accepte de supporter la gêne éventuelle qui en résultera, et ce conformément aux dispositions de l'article 17 des Conditions Générales.

L'OCCUPANT reconnaît qu'il a été informé que SNCF Immobilier menait une opération de valorisation d'une emprise foncière incluant notamment le BIEN.

De même, dans le cadre de ce projet de valorisation, SNCF Immobilier informe l'OCCUPANT qu'il est susceptible d'avoir à réaliser dans le BIEN et pendant la durée de la Convention, diverses visites et/ou diagnostics de tout ordre par le biais d'entreprises qu'il (ou ses filiales) aura mandatées.

L'OCCUPANT veillera à ne jamais faire obstacle auxdites visites et à la réalisation desdits diagnostics. A ce titre, il s'oblige à laisser le libre accès aux entreprises mandatées, sous réserve d'avoir été informé par ladite entreprise, SNCF Immobilier ou ses filiales moyennant un préavis de 48 heures. En cas d'incompatibilité absolue avec l'activité déployée par l'OCCUPANT, celui-ci s'engage à proposer sous [•], un nouvel horaire permettant ladite visite ou la réalisation desdits diagnostics dans les [•] jours calendaires suivants la date initialement arrêtée.

OPTION CONDITION(S) SUSPENSIVE(S)

La Convention d'Occupation Temporaire est soumise à la condition suspensive de [-] / aux conditions suspensives ci-après :

Obtention des autorisations d'urbanisme préalables (permis de construire, déclaration préalable...) et obtention de l'autorisation d'ouverture ERP, notamment.

Cette(Ces) condition(s) suspensive(s), qui n'aura(ont) pas d'effet rétroactif, devra(ont) être réalisée(s) **au plus tard dans les six (6) mois suivant la date de signature de la présente Convention d'Occupation Temporaire**, faute de quoi la Convention deviendra de plein droit caduque, chacune des Parties reprenant alors sa liberté sans qu'il soit nécessaire d'effectuer des formalités particulières et sans indemnité de part ni d'autre.

En cas de réalisation de la(des) condition(s) suspensive(s), la Convention sera parfaite au jour de la réalisation de cette condition suspensive (la dernière condition suspensive) qui sera notifiée à SNCF Immobilier par l'OCCUPANT par lettre recommandée avec accusé de réception ou courrier remis en mains propres contre décharge et n'aura nullement besoin d'être réitéré. La Date de prise d'effet de la Convention devra être constatée par un procès-verbal contradictoire établi entre les Parties ainsi qu'il est précisé à l'Article [-] « DUREE – DATE D'EFFET ».

ARTICLE 1 OBJET DE LA CONVENTION

Les présentes Conditions Particulières non constitutives de droits réels ont pour objet d'autoriser l'OCCUPANT désigné ci-dessus à occuper et utiliser un bien immobilier appartenant à l'Etat et attribué à SNCF Réseau en application de l'article L. 2111-20 du Code des Transports et désigné à l'article « Désignation » (ci-après dénommé « le BIEN »). Le BIEN constitue une dépendance du domaine public.

OPTION

Dans le cas où la convention est consentie sous réserve de la réalisation préalable de condition(s) suspensive(s), il y a lieu de préciser ce qui suit :

SNCF Immobilier consent une Convention, par les présentes, à l'OCCUPANT, qui accepte, le Bien désigné à l'article 2 des Conditions Particulières aux charges et conditions développées ci-après, le tout sous réserve de la réalisation préalable des conditions suspensives prévues à l'article « CONDITIONS SUSPENSIVES » des présentes Conditions Particulières.

ARTICLE 2 DÉSIGNATION

(Article 12 des Conditions Générales)

1. Situation du BIEN

Le BIEN est situé à ROUEN (76 100) - 1, place Carnot et est repris au cadastre de ladite commune sous le n°66p de la Section MO, lieu-dit Avenue du Grand Cours.
Il est figuré sous teinte au plan annexé

Annexe n°2 : plan du BIEN

Références SNCF :

UT 00236R

T006p

2. Description du BIEN

Le BIEN immobilier mis à disposition est un terrain nu d'une superficie d'environ 7 390m².

Etant précisé que la halle présente sur le terrain n'est pas mise à disposition de l'OCCUPANT. L'OCCUPANT ne pourra en aucun cas pénétrer ni utiliser la halle, y compris ses façades.

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.

Toute erreur dans la description, la désignation, les surfaces indiquées et/ou dans la composition du Bien ne pourra entraîner ni réclamation de quelque nature que ce soit, ni aucun recours de l'OCCUPANT.

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

[Variante 1](#)

[Préciser succinctement si l'OCCUPANT est autorisé à réaliser des travaux sur les ouvrages ou constructions existants ainsi que des nouvelles constructions ou des nouveaux

ouvrages, installations ou équipements sur le BIEN mis à disposition. Ces travaux seront repris plus précisément à l'article travaux ci-après]

Sur le BIEN mis à disposition, l'OCCUPANT est autorisé à réaliser sur les ouvrages, constructions, équipements et installations [préciser de quels ouvrages, constructions, équipements ou installations dont il s'agit] les travaux suivants :

-
-

L'OCCUPANT est également autorisé à réaliser sur le BIEN mis à disposition les nouveaux ouvrages, constructions, équipements et installations suivants :...

-
-

L'OCCUPANT est informé que :

- Le terrain objet de l'Appel à Projet « Correspondances à Saint Sever » Lot 1, est un terrain nu, sans accès à la Halle ou aux autres bâtiments présents sur le site ;
- Le site est occupé partiellement par différents occupants : associations, restaurant, VTNI, parking de bus touristiques... ;
- D'importants travaux seront réalisés sur la tranchée couverte (quai Jacques Anquetil) ainsi que le stockage de gravats lié à ces travaux sur site (Phase préparatoire des travaux : octobre 2021 à mai 2022 et travaux de démolition à partir de juin 2022 et pour 8 semaines) ;
- Une réflexion globale est en cours sur le devenir du site à long terme, identifié comme future gare de Rouen ;
- Il n'y a pas de proximité directe avec les infrastructures ferroviaires nécessitant des mesures spécifiques.

3. État des lieux d'entrée

Un état des lieux d'entrée contradictoire, établi le, est annexé aux présentes Conditions Particulières.

Annexe n°3 : Etat des lieux d'entrée

L'OCCUPANT se déclare parfaitement informé de l'état du BIEN dont il prend possession et reconnaît avoir reçu, préalablement à la conclusion de la présente convention, toutes informations et documents utiles sur cet état, tels que visés dans la liste ci-dessous. Il a pu en faire l'analyse étendue, assisté par les experts professionnels de son choix.

Par conséquent, il accepte de se faire délivrer le BIEN dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance telle que définie ci-dessus en renonçant expressément à demander à SNCF Réseau ou SNCF Immobilier d'y effectuer des travaux de mise en conformité avec les activités qu'il entend exploiter, d'aménagement ou de réparation.

Ainsi, l'OCCUPANT reconnaît avoir pris connaissance et avoir pu faire analyser par les experts professionnels de son choix l'ensemble des éléments fournis par SNCF Réseau, et notamment l'étude des sols a été effectuée en janvier 2016 par la société Gallia.

L'état des lieux d'entrée est complété d'un diagnostic environnemental joint en annexe.

Annexe n°6 Diagnostic environnemental

En outre, l'OCCUPANT est informé qu'il devra produire, à ses frais, un diagnostic environnemental lors de l'état des lieux de sortie permettant sa comparaison avec celui de l'état des lieux d'entrée, dans les conditions prévues à l'article 27 des Conditions Générales.

En outre, l'OCCUPANT reconnaît qu'il a été informé, préalablement à la signature de la présente convention, que le Bien mis à disposition ne dispose pas de raccordement aux réseaux d'eau ni d'électricité et qu'il entend faire son affaire personnelle de cette situation.

Aussi, l'OCCUPANT s'engage à faire procéder, à ses frais exclusifs et sans recours contre SNCF Réseau ni SNCF Immobilier, aux éventuels câblages et raccordements nécessaires ou à avoir recours à des solutions autonomes d'alimentation (type générateur électrique ou raccordement au Réseau électrique).

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 23 avril 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.

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)

L'OCCUPANT s'interdit d'organiser tout type d'évènement qui serait contraire aux réglementations et aux bonnes mœurs ou susceptible de porter atteinte à l'image, aux valeurs, aux intérêts et à la réputation du Groupe Public Ferroviaire et de ses salariés.

1. Activité autorisée

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

[A compléter selon le projet du Lauréat retenu]

Le descriptif détaillé des événements est précisé dans le document « DOSSIER DE PRODUCTION » figurant en **Annexe 5** aux présentes. Ce document a été établi par l'OCCUPANT et validé par SNCF Réseau et SNCF Immobilier. Il ne peut faire l'objet de modifications sans l'accord préalable de SNCF Réseau et SNCF Immobilier.

Les espaces dans lesquels seront développés les différentes activités décrites ci-dessus sont représentées sur le plan en annexe XXX.

L'autorisation donnée à l'OCCUPANT d'exercer les activités visées ci-dessus n'implique de la part de SNCF Réseau et SNCF Immobilier aucune garantie de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit.

En conséquence, l'OCCUPANT fera son affaire personnelle de l'obtention à ses frais, risques et périls de toutes les autorisations nécessaires pour l'exercice de son activité et s'engage à supporter tous les frais techniques nécessaires à l'exercice de son activité (surveillance, balisage, mise en sécurité du site etc...).

A ce titre, il est expressément convenu entre les Parties que dans l'hypothèse où l'OCCUPANT n'obtiendrait pas l'autorisation visée ci-dessous :

- Autorisation de manifestations exceptionnelles

Il serait mis fin à la présente convention, sans délai ni indemnité de part et d'autre.

L'OCCUPANT devra veiller, sous sa responsabilité, à l'accomplissement préalablement au dépôt de ses demandes, de toutes procédures ou démarches qui pourraient s'avérer nécessaires afin de ne pas préjudicier à l'instruction de celle-ci. Il s'oblige à satisfaire avec diligence à toute demande de pièces complémentaires que viendrait à formuler les services instructeurs.

L'OCCUPANT s'engage à respecter les obligations édictées par le Règlement de Sécurité et par les Commissions de Sécurité et à exercer son activité dans le Bien en parfaite conformité avec cette réglementation.

Au titre de son activité, l'OCCUPANT se tient informé de toute norme ou disposition réglementaire nouvelle et se met immédiatement en conformité avec toute norme et/ou disposition réglementaire ultérieure qui lui serait applicable, sans qu'il puisse reprocher SNCF Réseau et SNCF Immobilier de ne pas lui avoir fait l'obligation de cette mise en conformité. Tous les documents ou registres obligatoires au titre de cette réglementation sont établis et tenus à jour par l'OCCUPANT.

Il souscrit les contrats relatifs à l'entretien et au contrôle des matériels et des installations de sécurité nécessaires à son activité, il établit toutes les consignes et assure l'information et la formation des personnels appelés à intervenir dans le Bien.

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.

2. Utilisation du Bien par SNCF Réseau

Pendant la durée de la Convention d'Occupation Temporaire, SNCF Réseau pourrait ponctuellement avoir besoin d'utiliser le BIEN.

En conséquence, l'OCCUPANT accepte d'ores et déjà, pendant la durée de la Convention d'Occupation Temporaire, de mettre le Bien à la disposition de SNCF Réseau, à titre gratuit, au maximum six (6) fois par an.

Ces événements seraient organisés sur tout ou partie du BIEN, de telle sorte à ne pas péjorer l'exploitation courante de l'OCCUPANT, et en privilégiant les jours de fermeture au public, Les modalités précises seront négociées au cas par cas avec l'OCCUPANT.

La Direction de la Communication de SNCF Immobilier assurera le recensement des besoins de SNCF Réseau ainsi que le suivi des modalités de mise en œuvre.

3. Nuisances générées par l'activité

L'OCCUPANT s'engage à limiter la production de nuisances de toute nature vis-à-vis des riverains et du voisinage. L'OCCUPANT en fera son affaire personnelle, la responsabilité de SNCF Réseau ou SNCF Immobilier ne pouvant être en aucun cas recherchée à ce titre.

L'OCCUPANT devra également veiller à ce que le niveau sonore généré par son activité ne contrevienne pas aux réglementations en vigueur sur les nuisances sonores et les bruits de voisinage. Le niveau sonore des activités réalisées ne pourra porter atteinte à la tranquillité publique ou à la santé du voisinage ni par sa durée, sa répétition ou son intensité.

Par ailleurs, dans le cadre des bonnes relations avec les habitants du quartier, l'OCCUPANT s'engage à participer activement à la co-construction d'un engagement pour l'insertion de son projet dans le quartier St Sever élaborée avec le collectif des riverains et ses représentants.

OPTION

Lieux diffusant des sons amplifiés

L'activité autorisée par la présente Convention comprenant une activité de diffusion de sons amplifiés à titre habituel, l'OCCUPANT s'engage à respecter la réglementation particulière applicable aux lieux musicaux. A ce titre, l'OCCUPANT devra notamment veiller à ne pas dépasser les seuils de niveaux sonores imposés et réaliser ou faire réaliser une étude d'impact des nuisances sonores qu'il s'engage à fournir à SNCF Immobilier.

4. 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.

5. 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)

Par dérogation aux dispositions de l'article 3 des Conditions Générales, l'OCCUPANT peut consentir une autorisation de sous-occupation de tout ou partie du bien occupé après accord préalable et exprès de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE. Cet accord est donné après examen par le GESTIONNAIRE de l'objet, du projet, des conditions financières de la sous-occupation (redevance due par le sous-occupant à l'OCCUPANT) et des garanties financières et techniques présentées par le sous-occupant. Le cas échéant et au vu des conditions

financières de la sous-occupation, l'accord pourra être conditionné à une révision de la redevance d'occupation principale.

L'OCCUPANT ne peut accorder plus de droits qu'il n'en détient au titre de la présente convention.

L'activité autorisée doit être conforme à celle définie aux présentes Conditions Particulières.

L'OCCUPANT s'engage à informer expressément, dans le contrat de sous-occupation, le sous-occupant sur les points suivants :

- le sous-occupant ne peut lui-même consentir de sous-occupation,
- le sous-occupant ne dispose d'aucun droit réel sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier qu'il réalise,
- le contrat de sous-occupation porte autorisation d'occupation d'une dépendance du domaine public et est, par suite, précaire et révocable,
- le sous-occupant ne peut prétendre au bénéfice d'un bail commercial, d'habitation, professionnel ou mixte ou d'un bail locatif de droit commun,
- l'ensemble des stipulations de l'article 2 des Conditions Générales d'occupation et l'ensemble des stipulations techniques définies aux articles 13 à 17 des Conditions Générales d'occupation doivent être respectées par le sous-occupant, les Conditions Générales devant être annexées au contrat de sous-occupation,
- le sous-occupant doit obligatoirement souscrire les mêmes polices d'assurance et être soumis aux mêmes obligations que celles mentionnées au titre IV « Responsabilité et Assurances » de la présente convention (Conditions Générales et Conditions Particulières),
- le contrat de sous-occupation prend fin au plus tard à la date d'expiration ou à la date de résiliation de la présente convention, sans que le sous-occupant puisse prétendre à une quelconque indemnité de la part de SNCF Réseau ou de SNCF Immobilier, quel que soit le motif de la résiliation.

L'OCCUPANT assume vis-à-vis de SNCF Réseau et de SNCF Immobilier la pleine et entière responsabilité des conséquences de la sous-occupation et de l'activité du sous-occupant ainsi que le coût des éventuelles indemnités qu'il aurait contractuellement consenti au sous-occupant et garantit SNCF Réseau et SNCF Immobilier des conséquences de tout recours des tiers à raison de la sous-occupation qu'il a consentie. Toutefois, en cas de violation par un sous-occupant d'une quelconque obligation mise à la charge de l'OCCUPANT par les présentes, SNCF Réseau ou SNCF Immobilier aura le choix de mettre en jeu la responsabilité de l'OCCUPANT ou celle du sous-occupant, ou les deux.

A l'expiration ou en cas de résiliation de la présente convention, l'OCCUPANT s'engage à faire son affaire, à ses frais, de la libération et de la remise en état du BIEN par le sous-occupant.

Tout changement de sous-occupant nécessitera un agrément préalable de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE dans les conditions précisées ci-dessus. De même, toute évolution des conditions de la sous-occupation (techniques, financières etc.) devra être préalablement agréée par SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE. Dans l'hypothèse où l'OCCUPANT ou le sous-occupant met fin au contrat de sous-occupation avant son terme, l'OCCUPANT en avise le GESTIONNAIRE au plus tard dans les 15 jours de sa survenance.

Les contrats de sous-occupation signés et définitifs doivent être communiqués au GESTIONNAIRE dans le mois suivant leur conclusion.

ARTICLE 6 ENVIRONNEMENT – SANTE 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°4 Etat « 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 le BIEN 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** : 16 sites sont répertoriés sur la commune de Rouen :
Usine Gaz de Rouen Les Emmurées, Trémie Pasteur, TCAR, Ancienne station-service Elf (route de Lyons), Atelier Rouennais d'électrolyse, Boulonnerie de Rouen – Usine Valtier, CCI Seine Mer Normandie, Docks 76, Ensemble Immobilier La Fayette, Grande Paroisse Usine Rouen B, Lubrizol France, Marais Marinox, Presqu'île Rollet/Solachar, Shell (Rue Desseaux), Station-service Elan et Station-service Total -relai de Repainville.
- **Basias** : 15 sites sont répertoriés à proximité immédiate du site : HNO7602712, HNO7602419, HNO7602596, HNO7602378, HNO7602527, HNO7602521, HNO7602484, HNO7600116, HNO7602373, HNO7602483, HNO7602621, HNO7602482, HNO7902622, HNO7602519 et HNO7602642.

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

La destination actuelle de l'ensemble immobilier dont dépend le Bien au regard de la réglementation en matière d'urbanisme est la suivante : usage d'entrepôt, logistique en lien avec l'activité ferroviaire.

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) a été approuvé le 13 février 2020.

Le Bien est situé dans une zone « URP23 », identifiée comme zone de renouvellement urbain à vocation d'activités économiques.

A noter que la 1ère modification simplifiée du PLUi de la Métropole est en cours de consultation du public. Des règles générales du règlement, notamment concernant le coefficient de biotope sont prise en considération.

Cette modification devrait être exécutoire à l'été 2021.

Les pièces sont consultables sur Internet. <https://jeparticipe.metropole-rouen-normandie.fr/demarche-participative/modification-simplifiee-ndeg1-du-plu-de-la-metropole-rouen-normandie>

Ce secteur est également couvert par l'OAP (Orientations d'Aménagement de le Programmation) Saint-Sever Nouvelle Gare qui précise notamment la dimension temporelle du projet et l'activation progressive de ce site dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement de long terme.

Il est précisé dans ce cadre que l'OCCUPANT devra entreprendre toutes les démarches nécessaires auprès de l'Administration pour obtenir les autorisations administratives requises préalablement à l'exploitation de son activité visant à mettre en œuvre son projet en conformité avec les règles d'urbanisme qui seront applicables à la date de son développement, ainsi qu'à respecter l'ensemble des prescriptions administratives et réglementaires auxquelles il sera tenu. Il réalisera à ses frais et sous sa responsabilité tout aménagement spécial et travaux de mise aux normes du Bien qu'il sera tenu de réaliser pour la mise en œuvre de son projet.

Par ailleurs, le site se trouve sur un périmètre de protection des abords d'un immeuble inscrit au titre des monuments historiques (hôtel du département et tour des archives). De ce fait, la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France est intégrée dans la procédure d'instruction des autorisations d'urbanisme.

- 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 ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

L'autorisation donnée à l'OCCUPANT d'exercer les activités précisées à l'Article 4 de la présente Convention d'Occupation Temporaire n'implique, de la part de SNCF Réseau, aucune garantie de l'obtention des autorisations administratives nécessaires ou de toutes autres autorisations à quelque titre que ce soit, ni aucune diligence à cet égard.

En conséquence, l'OCCUPANT fera son affaire personnelle de l'obtention et du maintien, à ses frais et risques, de toutes les autorisations nécessaires pour l'exercice de ses activités, et ce, sans recours contre SNCF Réseau.

Il est également convenu que, au cas où l'administration ou quelque autorité que ce soit, viendrait à exiger, à un moment quelconque, une modification du BIEN qui serait inhérente à l'activité de l'OCCUPANT et ce, même si cette exigence était consécutive à un cas de force majeure, toutes charges et conséquences quelconques de cette modification seraient intégralement supportées par l'OCCUPANT.

L'OCCUPANT déclare :

- Qu'il entend développer dans le BIEN une activité relevant de la réglementation ERP de type [-] et de catégorie [-] ;
- Qu'au vu de l'ensemble des pièces afférentes au BIEN qui lui sont remises par SNCF Immobilier préalablement aux présentes, il se reconnaît informé que le BIEN ne répond pas à la réglementation ERP envisagée.

A ce titre, préalablement à l'ouverture au public de son exploitation comme après achèvement de tous travaux au cours de la Convention d'Occupation Temporaire, l'OCCUPANT devra justifier à SNCF Immobilier de l'obtention de l'avis favorable de la Commission de Sécurité ainsi que tout autre document attestant que les travaux réalisés sont conformes aux plans préalablement soumis à SNCF Immobilier, à l'utilisation future du Bien et ont été réalisés selon les règles de l'Art et en conformité avec les textes et la réglementation en vigueur notamment en matière de sécurité du public et des contraintes environnementales.

En cas de non-conformité, l'OCCUPANT devra y remédier sans délai en réalisant les travaux complémentaires ou rectificatifs. A défaut d'exécution par ce dernier, quinze (15) jours après une mise en demeure restée sans effet, SNCF Immobilier pourra mettre en œuvre la clause résolutoire visée au point 5 dans les conditions de l'article 24 des Conditions Générales de la Convention.

ARTICLE 8 DATE D'EFFET - DURÉE

(Article 5 des Conditions Générales)

La présente convention est conclue pour une durée de dix (10) ans à compter du 1^{er} novembre 2021 (ci-après « Date de prise d'effet de la convention ») pour se terminer le 31 octobre 2031.

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

OPTION
COT sous condition(s) suspensive(s)
« Durée fixe ferme »

Nota : Dans le cas où la convention d'occupation est consentie sous réserve de la réalisation préalable de condition(s) suspensive(s), la date de prise d'effet de la convention devra être constatée entre les parties par l'établissement d'un procès-verbal. Ce procès-verbal devra également indiquer le dernier indice publié par l'INSEE à la date de prise d'effet de la convention, qui constituera l'indice de référence pour la première indexation de la redevance. L'état des lieux d'entrée devra également être dressé à cet instant. Dans cette hypothèse, la formule ci-après devra être reproduite :

La présente convention est conclue pour une durée de [-]. Elle prendra effet à la date de réalisation de la dernière des Conditions Suspensives prévues à l'article « CONDITIONS SUSPENSIVES » de la Convention (ci-après « Date de prise d'effet de la Convention »).

La Date de prise d'effet de la Convention sera constatée par un procès-verbal contradictoire établi entre les Parties et contenant l'état des lieux d'entrée.

Ce procès-verbal :

- Constatera, sans aucunement la modifier, la Date de prise d'effet de la Convention ;
- Précisera le dernier indice publié par l'INSEE à la Date de Prise d'effet de la Convention, qui constituera l'indice de référence pour la première indexation de la redevance.

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

ARTICLE 9 REDEVANCE

(Article 6 des Conditions Générales)

1. Montant de la redevance

La redevance d'occupation est composée d'une part fixe et d'une part variable.

a) Part fixe

L'OCCUPANT paie à SNCF Réseau une redevance annuelle dont la part fixe est de **[A compléter selon l'offre du Lauréat retenu]** Euros hors taxes.

b) Part variable

Pour la détermination de la redevance variable complémentaire, il faut entendre par bénéfice la différence entre les recettes et les dépenses afférentes à l'opération.

En sus du paiement de la redevance mensuelle fixe et forfaitaire prévue au a) des présentes, l'OCCUPANT s'engage à payer à SNCF RESEAU une redevance variable complémentaire correspondant à un pourcentage du bénéfice réalisé au cours de l'exercice écoulé (on entend par exercice les X mois contractuels) et dont le montant sera fixé comme suit :

· la redevance additionnelle est égale à **[A compléter selon l'offre du Lauréat retenu]** % du bénéfice réalisé.

SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE se réserve le droit de procéder ou de faire procéder, à ses frais, et selon les règles de confidentialité en usage, à tout moment et après un préavis, à tous contrôles ou audits, sur pièce et sur place, visant à apprécier la véracité des informations transmises par l'OCCUPANT. L'OCCUPANT s'engage à mettre à disposition de SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE les moyens d'assistance nécessaires à ces contrôles et audits, à fournir toutes les informations et données dont il dispose, ainsi que l'accès aux données brutes ou prétraitées de ses systèmes d'information (comptable, financier, commercial ou technique).

En cas d'écart supérieur à 2% entre le bénéfice déclaré et le bénéfice contrôlé, l'OCCUPANT devra s'acquitter, outre le versement de la redevance ajustée à la suite du contrôle, d'une indemnité forfaitaire correspondant à 100% de la différence entre la redevance initiale facturée et celle ajustée.

2. Modalités de paiement

L'OCCUPANT s'oblige à payer la part fixe de la redevance par virement, par trimestre et d'avance sur avis de paiement du GESTIONNAIRE. Pour la première échéance, la redevance sera exigible dès signature des présentes à compter de la date d'effet de la convention.

La redevance de la part variable est payable par virement, trimestriellement à terme échu. L'OCCUPANT devra fournir au GESTIONNAIRE les documents, certifiés par un expert-comptable ou un commissaire aux comptes, nécessaires à son calcul dans les 15 jours suivants la fin de chaque année calendaire.

ARTICLE 10 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) publié 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 1^{er} trimestre de l'année 2021, soit [-].
- 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, la redevance 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 11 GARANTIE FINANCIÈRE *(Article 8 des Conditions Générales)*

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, l'OCCUPANT verse à SNCF Réseau, à titre de dépôt de garantie, une somme de Euros par virement, correspondant à trois (3) mois de redevance TTC, au plus tard dans les huit (8) jours ouvrés suivants la Date de prise d'effet de la convention.

Ladite somme sera ajustée, de plein droit et sans aucune formalité, 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 12 CHARGES A REMBOURSER *(Article 9 des Conditions Générales)*

1. Prestations et fournitures

Aucune prestation ni fourniture n'est prise en charge par SNCF Réseau.

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 cents (2 500) Euros hors taxes TVA en sus ; il est payable aux conditions et selon la périodicité fixées pour le paiement de la redevance.

Par ailleurs, l'OCCUPANT acquittera dans les délais légaux et de telle sorte que SNCF Réseau ne soit jamais inquiétée ou mise en cause à ce sujet, les impôts et taxes de toute nature dus pendant la durée de la convention d'occupation et auxquels il est assujéti du fait de l'occupation du Bien et de l'exercice de son activité, en ce compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères que le propriétaire entend lui refacturer.

3. Frais de dossier et de gestion

L'OCCUPANT paie à SNCF Réseau un montant forfaitaire fixé à mille (1 000) Euros hors taxes, correspondant aux frais d'établissement et de gestion du dossier comprenant les frais d'établissement des différents diagnostics annexés à la convention. Ce montant est exigible au premier avis d'échéance adressé par SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE.

ARTICLE 13 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 14 ACCÈS AU BIEN ET SÉCURITÉ

(Article 13 des Conditions Générales)

1. Accès

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 Place Carnot à ROUEN (76 100).

L'accès du public se fait sous l'entière responsabilité de l'OCCUPANT.

Seuls la circulation et le stationnement des véhicules de l'OCCUPANT ou de ses partenaires sont autorisés sur le site, et ne doivent entraîner aucune perturbation pour le CONCEDANT ainsi que pour le passage des moyens de secours ou d'intervention des pompiers et services de secours.

La circulation et le stationnement de tout autre véhicule ne sont pas autorisés sur site.

Le Bien pourrait disposer de deux entrées supplémentaires sur la rue de la Coupé, et rue Henri-Martin. Ces deux rues sont actuellement en impasse. Il appartiendra à l'OCCUPANT de solliciter les autorisations administratives nécessaires pour une ouverture à la circulation.

L'OCCUPANT veillera à ce que l'ensemble des accès ci-dessus définis restent toujours entretenus. Il aura l'entière responsabilité de leur utilisation au cours des évènements et manifestations organisés dans le Bien pendant la durée de la convention.

Un accès au toit de la halle ainsi qu'à ses façades devra être maintenu possible pour les besoins du PROPRIETAIRE ou des OCCUPANTS de ladite halle.

2. Sécurité

2.1 Clôture

L'OCCUPANT s'oblige à implanter, maintenir, entretenir et reconstituer à l'identique en cas de sinistre ou de détérioration accidentelle ou du fait de l'homme, une clôture défensive du BIEN au profit des emprises riveraines constituant le domaine ferroviaire.

Cette clôture défensive devra être d'une hauteur minimale de deux (2) mètres à compter du niveau du sol du domaine ferroviaire dont elle préservera l'accès. Le type de clôture devra être soumis à l'agrément préalable de SNCF Immobilier ou du Gestionnaire. Elle devra être édifiée dans le respect des prescriptions qui pourront être formulées par SNCF Immobilier ou le Gestionnaire, dans le mois de la proposition du type de clôture.

Si l'édification de cette clôture doit faire l'objet d'une autorisation au titre de la réglementation en matière d'urbanisme, cet agrément devra être recueilli préalablement par l'OCCUPANT.

L'OCCUPANT s'oblige à édifier ladite clôture à ses frais, sur le Bien à la limite d'emprise du domaine ferroviaire le long des points A-B-C-D [•] figurant sur le plan annexé aux Présentes.

Annexe [•]

Cette clôture devra être maintenue et entretenue aux frais exclusifs de l'OCCUPANT. Elle sera reconstruite à l'identique en cas de sinistre ou de dégradation tel qu'ils remettent en cause le caractère défensif de cette clôture.

A défaut, et suite à une mise en demeure d'effectuer les travaux restés sans effet pendant huit (8) Jours, SNCF Immobilier ou le gestionnaire pourront effectuer eux-mêmes les travaux dont le coût sera alors facturé et acquitté par l'OCCUPANT.

Dès la Prise d'effet de la Convention, l'OCCUPANT s'engage à poser une clôture de chantier provisoire conforme à la réglementation et présentant un caractère défensif du domaine ferroviaire. Cette clôture devra être maintenue jusqu'à la mise en place de la clôture définitive.

2.2 Condamnation des accès au toit de la halle attenante

Au cours des manifestations et événements organisés dans le BIEN pendant la durée de la Convention, l'OCCUPANT s'engage à condamner l'ensemble des accès au toit de la Halle attenante, bien qu'elle ne soit pas mise à disposition de l'OCCUPANT, par tout moyen nécessaire, en ce compris la condamnation des échelles.

L'OCCUPANT déclare faire son affaire personnelle de cette situation.

L'OCCUPANT reconnaît qu'en aucun cas, la responsabilité de SNCF Réseau ou SNCF Immobilier ne pourra être recherchée en cas d'accident.

ARTICLE 15 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.

L'OCCUPANT est toutefois autorisé à réaliser, à ses frais, sur le BIEN, les aménagements suivants tels que décrits dans le descriptif détaillé du projet à **Annexe X** des présentes :

- ...

L'OCCUPANT s'engage à obtenir l'accord exprès préalable de SNCF Immobilier pour toute modification des aménagements à réaliser.

À tout moment, SNCF Réseau, SNCF Immobilier et/ ou le GESTIONNAIRE peut vérifier ou faire vérifier la nature et la consistance des aménagements réalisés.

L'OCCUPANT doit l'informer de l'achèvement de ces derniers et s'engage à l'expiration de la convention, à les retirer du Bien à ses frais. Les modalités d'enlèvement ou d'effacement des aménagements sont à la charge de l'OCCUPANT.

L'OCCUPANT s'engage à l'expiration de la convention, à les retirer du Bien à ses frais. Les modalités d'enlèvement ou d'effacement des aménagements sont à la charge de l'OCCUPANT.

ARTICLE 16 ENTRETIEN & RÉPARATIONS

(Article 16 des Conditions Générales)

S'agissant d'un terrain nu, l'OCCUPANT veille à l'entretien du Bien qu'il doit occuper raisonnablement.

Il prend à sa charge financière et matérielle tous les travaux, en ce compris les travaux ordonnés par l'administration, et ceux relatifs à la mise en conformité du BIEN à la réglementation.

ARTICLE 17 COMMUNICATION ET PROPRIETE INTELLECTUELLE

1. Communication

A. Nom du BIEN

L'OCCUPANT est informé que le nom du Bien désigné par SNCF Immobilier, tenant compte de sa fonction historique, est **XXX**.

B. Nom du projet

A l'issue d'un Comité de sélection préalable, le nom du projet retenu d'un commun accord entre SNCF Immobilier et l'OCCUPANT est **XXX**. Celui-ci a été choisi en cohérence avec l'histoire du lieu, le projet et l'action d'Urbanisme Transitoire portée par SNCF Immobilier.

C. Apposition de la marque « SNCF » au sein du BIEN

La Société nationale SNCF est notamment titulaire de la marque semi-figurative française « **SNCF** » n° 13 4 055 370, déposée le 17 décembre 2013 en classes 7, 9, 12, 16, 18, 25, 28, 35, 36, 39, 41, 42 et 43 (ci-après la « **Marque SNCF** »).

SNCF Immobilier, en tant que branche immobilière de la Société nationale SNCF, si elle le souhaite, est autorisée par l'OCCUPANT à apposer, à titre gratuit, la Marque SNCF, en plusieurs endroits du Bien, une fois celui-ci aménagé et en cours d'exploitation.

En outre, l'OCCUPANT accepte à ce titre l'apposition de la Marque SNCF à côté de la sienne s'il détient une marque et/ou à côté de tout logo ou dénomination lui appartenant, à l'entrée du Bien, aux fins de rappeler aux visiteurs l'environnement et/ou le passé ferroviaire de celui-ci.

D. Aménagement de dispositifs d'information du public au sein du BIEN

SNCF Immobilier, s'il le souhaite, est autorisé par l'OCCUPANT à implanter, à titre gratuit, en plusieurs endroits du BIEN, une fois celui-ci aménagé, des dispositifs d'information du public, sous la forme par exemple de panneaux, de bornes (qui pourront être digitales), afin d'exposer la dimension patrimoniale du Bien, son appartenance au monde ferroviaire, son histoire et son devenir.

Il est toutefois précisé que tout projet souhaité par SNCF Immobilier à ce titre sera conçu sans nuisance pour l'exploitation du BIEN telle que définie d'un commun accord entre l'OCCUPANT et SNCF Immobilier.

E. Communication à l'initiative de SNCF Immobilier

SNCF Immobilier se réserve le droit d'effectuer diverses actions de communication internes et externes sur ses supports habituels (site Internet institutionnel « sncf.com », réseaux sociaux, flyers aux abords du BIEN, affichage en gare et/ou dans les trains, etc..) visant à faire connaître le BIEN dans sa nouvelle configuration, aux fins notamment de mettre en évidence la valorisation des emprises et, plus généralement, du patrimoine de Groupe Public Unifié. SNCF Immobilier veillera à l'information de l'OCCUPANT des actions de communication menées.

Ces actions de communication seront menées tant au cours de l'aménagement du BIEN qu'une fois celui-ci achevé et en cours d'exploitation, ainsi qu'à la fin effective de l'exploitation.

A ce titre, SNCF Immobilier est autorisé par l'OCCUPANT à citer dans le contenu de ces communications le nom du projet associé à celui du BIEN ainsi que le nom et les éventuelles marques et/ou droits de propriété intellectuelle de l'OCCUPANT.

SNCF Immobilier est également autorisée par l'OCCUPANT, pour l'illustration de ses actions de communication, à réaliser des prises de vues photo et vidéo du BIEN et des divers biens immobiliers et mobiliers s'y trouvant installés.

L'OCCUPANT déclare avoir pris connaissance de cette faculté de SNCF Immobilier et à ce titre fera son affaire, vis-à-vis de tout tiers susceptible de détenir des droits sur les œuvres installés au sein du BIEN, en ce comprises toutes les œuvres d'art, quelle qu'en soit la nature, d'obtenir auprès des tiers toutes les autorisations requises ainsi que le nom des auteurs.

L'OCCUPANT pourra également être amené à transmettre à SNCF Immobilier différents contenus tels que des visuels, photographies, vidéos ou autres contenus réalisés par lui-même ou par des tiers, et qui peuvent être qualifiés d'œuvres de l'esprit originales protégées par le droit d'auteur (ci-après désignés les « **Contenus** »).

Les Contenus, transmis par l'OCCUPANT, seront destinés à assurer l'information, la communication et la promotion du BIEN.

L'OCCUPANT autorise SNCF Immobilier à reproduire et à représenter sur tous les supports et par tous les procédés jugés nécessaires, les Contenus pour les besoins de la réalisation des opérations visées ci-avant.

Il est également précisé que SNCF Immobilier pourra effectuer notamment des modifications, ajouts, ainsi que d'autres modifications nécessitées par des contraintes techniques et/ou graphiques. L'OCCUPANT reconnaît et déclare que les modifications mineures ne portent nullement atteinte au respect et à l'intégrité des Contenus, ni au droit moral des auteurs.

L'OCCUPANT et SNCF Immobilier s'engagent, dans le respect du droit moral des auteurs, à ce que les noms des auteurs soient mentionnés à l'occasion de chaque diffusion des Contenus, sous réserve qu'ils soient transmis par l'OCCUPANT.

Aucune obligation d'exploitation des Contenus transmis par l'OCCUPANT n'est mise à la charge de SNCF Immobilier.

Cette autorisation est consentie à SNCF Immobilier pour le monde entier, pour toute la durée de la Convention et ce, à titre gratuit.

F. Accompagnement communication

Dans l'objectif de contribuer à la réussite du projet, SNCF Immobilier souhaite être associée aux temps forts de l'occupation du Site.

A ce titre, il est ici précisé les principes suivants dont l'OCCUPANT reconnaît avoir pris connaissance :

- inauguration commune du site entre SNCF Immobilier et l'OCCUPANT ;
- à l'ouverture du Projet l'OCCUPANT présente le Site dont son évolution et également l'urbanisme transitoire par SNCF Immobilier via un communiqué de presse commun, les réseaux sociaux et le dossier de presse de l'OCCUPANT ;
- SNCF Immobilier est informé régulièrement de la programmation à venir et peut être partenaire de l'une de ces opérations ;
- à la fin de la période d'occupation du Site, une communication commune entre SNCF Immobilier et l'OCCUPANT, via communiqué de presse, réseaux sociaux, est produite.

- *...A compléter selon les enjeux de communication et de partenariats identifiés...*

Chaque mois, l'OCCUPANT fournit à SNCF Immobilier 2 visuels libres de droits, un récapitulatif de la programmation avec indication des fréquentations, des temps forts et une revue de presse dont Réseaux Sociaux.

G. Communication à l'initiative de l'OCCUPANT

Pendant la durée de la Convention, l'OCCUPANT s'engage à mentionner SNCF Immobilier dans l'ensemble de ses actions de communication, qu'elles soient sur les réseaux sociaux et dans les médias (web, TV, radio, presse...). En outre, SNCF Immobilier, s'il le souhaite, pourra être associé aux prises de paroles ponctuelles de l'OCCUPANT (séminaires, salons, interviews...).

2. Propriété intellectuelle

A. Principes généraux

L'OCCUPANT est dûment informé du fait que dans l'éventualité où l'occupation du BIEN donnerait lieu à l'apport ou à la création d'œuvres susceptibles d'être protégées par des droits de propriété intellectuelle (ci-après les « Œuvres »), le sort desdits droits sera réglé par des contrats de cession de droits d'auteur.

Néanmoins, il est d'ores et déjà précisé que l'OCCUPANT garantit SNCF Immobilier qu'il est le seul titulaire des droits de propriété intellectuelle ou qu'il a obtenu les autorisations nécessaires à l'exploitation desdits droits sur les éléments lui appartenant ou appartenant à des tiers, et plus particulièrement sur les Contenus, les Œuvres et les Créations.

En conséquence, l'OCCUPANT garantit à SNCF Immobilier une exploitation paisible des Contenus, des Œuvres et des Créations.

L'OCCUPANT garantit notamment que les Contenus, les Œuvres et/ou les Créations, sont originales et ne contiennent aucun emprunt ou réminiscence à une création antérieure qui serait susceptible d'engager la responsabilité de SNCF Réseau et/ou SNCF Immobilier sur le fondement de la contrefaçon, de la concurrence déloyale, du parasitisme, ou de manière générale, de la responsabilité civile.

Plus précisément, l'OCCUPANT garantit que les Contenus, les Œuvres et/ou les Créations ne portent en aucune façon atteinte aux droits des tiers, notamment aux droits à la personnalité ou à la vie privée, ou ne constituent pas une violation d'un quelconque autre droit de tiers susceptible notamment d'être sanctionnée sur le fondement de la concurrence déloyale, du parasitisme ou d'un autre fondement.

Dans l'hypothèse où il serait fait appel à un prestataire, sous-traitant, salarié ou tout autre tiers pour réaliser les Contenus, les Œuvres et/ou les Créations, l'OCCUPANT devra garantir avoir obtenu dudit prestataire, sous-traitant, salarié ou tiers, la cession de tous les droits permettant une exploitation paisible dans le cadre de la Convention.

L'OCCUPANT devra garantir SNCF Réseau et SNCF Immobilier contre tout trouble, contestation, revendication, recours et éviction qui pourraient être intentés à son encontre en raison de la reproduction des Contenus, des Œuvres et/ou des Créations.

Enfin, l'OCCUPANT s'engage, à tout moment et promptement, à assister SNCF Réseau et SNCF Immobilier dans le cadre de toute action extra-judiciaire ou judiciaire qui serait intentée par un tiers sur le fondement d'une atteinte aux droits de propriété intellectuelle afférents aux Contenus, Œuvres et/ou aux Créations.

OPTION

Paragraphe à insérer si des Œuvres sont réalisées par l'OCCUPANT ou ses SOUS OCCUPANTS, dans le cadre de son projet (exemple : fresques murales...)

B. Règles spécifiques aux Œuvres présentes au sein du Bien

Dans le cadre de la présente Convention, l'OCCUPANT est autorisé à réaliser des Œuvres au sein du BIEN et notamment sur les murs de celui-ci, sous réserve de ne pas l'endommager.

A ce titre, l'OCCUPANT reconnaît et accepte que, compte tenu du caractère transitoire et éphémère du projet, les Œuvres devront être retirées par l'OCCUPANT, à ses frais, à l'issue de la durée de la Convention.

L'OCCUPANT s'engage donc à mettre en œuvre des solutions d'enlèvement ou d'effacement qui ne portent pas atteinte notamment à la structure ou à l'architecture du Bien.

A défaut d'avoir satisfait à cette obligation dans un délai de **[A compléter]**, SNCF Immobilier y procédera aux frais et risques exclusifs de l'OCCUPANT sans préjudice des éventuels dommages et intérêts pouvant notamment être liés à la réalisation des travaux de remise en état.

Il est précisé que l'éventuelle destruction des Œuvres n'ouvrira à aucun droit à indemnité au bénéfice de l'OCCUPANT qui l'accepte expressément, et ce, à quel titre que ce soit et notamment au titre du droit moral du ou des auteur(s) des Œuvres.

Dans l'hypothèse où il serait fait appel à des tiers pour réaliser les Œuvres devant faire l'objet d'une démolition, l'OCCUPANT devra garantir avoir obtenu l'accord desdits tiers.

ARTICLE 18 COMITÉ DE SUIVI

Un Comité de site sera constitué afin d'assurer le suivi de l'exploitation de l'OCCUPANT, et composé de quatre (4) membres permanents, dont un (1) représentant du Pôle Valorisation de la Direction Immobilière Territoriale de SNCF Immobilier, un (1) représentant de la Direction de la Communication de SNCF IMMOBILIER, un (1) représentant l'OCCUPANT et un (1) représentant de la Ville de Rouen. L'identité de chacun de ces membres sera définie au plus tard lors de la 1ère réunion du Comité.

Chacune des Parties pourra en outre y convier tout sachant de son choix dont il estimerait la présence utile pour éclairer le Comité.

Le Comité se réunira a minima de manière semestrielle, et plus fréquemment si nécessaire et à la demande de l'un ou l'autre des membres permanents du Comité selon un calendrier qui sera défini au plus tard lors de la 1ère réunion du Comité qui se tiendra dans les trois (3) mois de la signature de la Convention d'Occupation Temporaire. Un compte-rendu sera rédigé par l'OCCUPANT à l'issue de chaque Comité.

Le comité aura pour mission de :

- s'assurer du bon déroulement de l'activité, conformément aux termes repris à l'Article 4 des présentes Conditions Particulières ;
- partager un bilan complet de l'activité générée sur le Bien (fréquentation, recettes, retours des riverains...) ;
- informer SNCF Immobilier de la programmation, des visites programmées de nature politique et/ou institutionnelles dont il aura connaissance ;
- assurer la communication du projet en cours d'exploitation, ;
- informer le l'OCCUPANT de l'état des projets futurs à déployer sur le BIEN et des éventuelles conséquences d'exploitation pour l'OCCUPANT ;
- échanger sur les conditions d'exploitation, les difficultés susceptibles d'être rencontrées et les réponses à y apporter ;
- traiter des interférences et de la cohabitation entre l'OCCUPANT et les Autres Exploitants du site. A ce titre, les Autres Exploitants pourront être conviés en fonction des ordres du jour à l'initiative de l'une ou l'autre des Parties ;
- examiner toutes demandes de travaux complémentaires ou modificatifs qui seraient sollicitées par l'OCCUPANT ;
- valider les SOUS-OCCUPANTS envisagés par l'OCCUPANT.

ARTICLE 19 ASSURANCES

(Article 20 des Conditions Générales)

Au titre des Assurances :

1. Responsabilité Civile « RC » (Art. 20.2.1 des Conditions Générales)

La somme minimale à faire assurer par l'OCCUPANT est fixée à un million (1 000 000) d'Euros par sinistre,

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

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.

La somme minimale à faire assurer par L'OCCUPANT est fixée à un million (1 000 000) d'Euros par sinistre.

OPTION ARTICLE 20 SORT D'UNE CONVENTION ANTÉRIEURE

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

ARTICLE 21 DOMICILIATION

Pour l'exécution des présentes,

- **SNCF Réseau** fait élection de domicile en son siège social indiqué en tête des présentes Conditions Particulières,
- **SNCF Immobilier** fait élection de domicile à l'adresse des bureaux de la Direction Immobilière Territoriale Hauts de France Normandie,
- **Nexity 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 [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°..... en date du (L'Etat « Risques et Pollutions »)
- ANNEXE 5** Dossier de programmation
- ANNEXE 6** Diagnostic environnemental réalisé par la société GALLIA en date du 26 janvier 2016