



**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  
Commune de  
Paris

Ligne n°  
de

Gare de

Occupant

**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**

**(modèle Urbanisme Transitoire)**

**Entre les soussignés,**

La société dénommée « **SNCF Réseau** », société anonyme au capital social de 500.000.000 Euros dont le siège est situé à SAINT-DENIS (93200), 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 **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 son Directeur de projets Innovation Urbaine et Petite Ceinture, Monsieur Xavier MOREAU DE BELLAING, domicilié pour les besoins des présentes 10 rue Camille Moke à SAINT-DENIS (93212), 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 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.

**IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

- Le terme « **SNCF Réseau** » utilisé dans les s 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.

## **OPTION PREAMBULE**

### **PREAMBULE**

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 11 0 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 15 février 2021 sur le site : [www.epublimmo.fr](http://www.epublimmo.fr) avec avis d'attribution du **XXX** paru également sur le site.

Ladite procédure s'inscrivant dans le cadre de l'appel à projet **Reconquête du site Bercy Charenton**

### **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.

### **ARTICLE 2 DÉSIGNATION**

*(Article 12 des Conditions Générales)*

#### **2.1 Situation du BIEN**

Le BIEN est situé 7 boulevard Poniatowski et est repris au cadastre de la commune de P a r i s .  
sous le n° 0006 – Section DO. Il est figuré sous teinte  
..... au plan annexé (**ANNEXE n°2 Plan du BIEN**)

#### **2.2 Description du BIEN**

Le BIEN immobilier est constitué d'un terrain nu d'une superficie d'environ 8500 m<sup>2</sup>.

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.

### 2.3 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**).

PROJET

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 faisant l'objet de la liste ci-dessous :

- .....

**Annexe n° [•]**

-.....

**Annexe n° [•]**

#### **OPTION**

***A reprendre si un diagnostic environnemental de l'état du sol, du sous-sol et de ses abords doit être réalisé en fonction de l'état initial du terrain et/ou de l'activité envisagée par le tiers***

L'état des lieux d'entrée est complété par l'OCCUPANT d'un diagnostic environnemental dans les conditions définies à l'article 12 des Conditions Générales à la demande de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE par l'OCCUPANT.

**(Annexe n° [•] 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.

### **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 Unifié et de ses salariés.

### **1. Activité autorisée**

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

*>Organisation d'évènements à caractère culturel ou festif, ludique et sportif.*

*>Activités de bar et de restauration (type fooding) éphémères et ce conformément à la réglementation en matière d'hygiène et de sécurité applicable ainsi qu'à la réglementation applicable à la restauration mobile le cas échéant*

*>Des activités événementielles, ouvertes au public, tels que des ateliers pédagogiques et atelier d'initiation aux pratiques artisanales, artistiques ou sportives, organisation de concerts, d'expositions et plus globalement tout type d'évènements à caractère culturel, espaces de vente boissons, restauration, marché solidaire.*

- ...

Le descriptif détaillé des activités projetées est précisé dans la note de présentation du projet figurant en **Annexe XXX** 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.

### **(ANNEXE n°• : Note de présentation du projet)**

L'OCCUPANT reconnaît que les lieux mis à disposition ne répondent pas à la réglementation applicable aux Etablissements Recevant du Public (ERP) et que le projet qu'il entend mettre en œuvre y est soumis.

L'OCCUPANT reconnaît que l'exercice de son activité est conditionné à la réalisation de l'ensemble des travaux et aménagements nécessaires à la mise en conformité du BIEN avec l'exercice de son activité. A cet égard, l'OCCUPANT reconnaît prendre en charge les travaux afférents à la mise en conformité du BIEN, Aussi, l'OCCUPANT s'engage à respecter l'ensemble des dispositions de l'article 16 des présentes conditions particulières.

Aussi, l'OCCUPANT est autorisé à exercer les activités relatives aux établissements recevant du public. A ce titre, l'OCCUPANT s'engage à respecter l'ensemble des dispositions de l'article 15 des présentes conditions particulières et à procéder aux démarches administratives nécessaires. Aussi, l'OCCUPANT s'engage, à transmettre à SNCF Réseau, l'attestation justifiant son autorisation d'ouverture ERP.

L'activité autorisée, et son ouverture au public, ne pourra débuter qu'après la réalisation de l'ensemble des travaux et aménagements nécessaires à la mise en conformité du BIEN, et après l'obtention de l'ensemble des autorisations administratives requises, et leur transmission au gestionnaire ou à SNCF Immobilier.

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

L'utilisation du BIEN, est effectuée sous la responsabilité exclusive de l'OCCUPANT qui en assume, conformément aux dispositions du chapitre 4 des Conditions Générales, l'ensemble des conséquences civiles et/ou pénales de telle façon que la responsabilité de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou de son GESTIONNAIRE ne puisse en aucun cas être recherchée en la matière. L'OCCUPANT s'engage à ce titre à prendre toutes mesures afin de garantir la sécurité des visiteurs, des artistes et de son propre personnel.

L'OCCUPANT s'acquittera de l'ensemble des contributions, droits et taxes dues dans le cadre de l'exercice de son activité. La responsabilité de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou de son GESTIONNAIRE ne pourra être en aucun cas recherchée du fait de cette activité.

**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 BIEN 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.

**Variante 2 Si l'OCCUPANT demande à domicilier son association dans le BIEN**

L'OCCUPANT est autorisé à domicilier son association dans les lieux occupés. Il s'engage à la transférer hors du BIEN 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. Autorisations requises**

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.

Pendant toute la durée d'occupation, l'OCCUPANT s'engage à :

- Réaliser et à faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives afférentes à ses travaux d'aménagement, à son utilisation du BIEN ou à l'exercice de son activité, et tout particulièrement à l'exercice d'une activité relevant des établissements recevant du public (ERP).
- Se conformer, pour l'exercice de son activité, aux prescriptions, dispositions réglementaires et législatives en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la réglementation du travail, la sécurité, la réception du public, l'ouverture d'un débit de boisson, et de manière générale, à procéder à ses frais aux travaux de mise en conformité du bien, avec les diverses normes applicables, en déférant notamment à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner à ce titre de quelque autorité que ce soit.
- 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.
- Dans l'hypothèse où l'OCCUPANT n'obtiendrait pas les autorisations administratives requises pour l'exploitation de son activité dans le délai imparti, il s'engage à entreprendre toutes les démarches nécessaires à l'obtention de celles-ci. L'activité prévue et l'accueil du public ne pourront pas être exercés en l'absence d'obtention de toutes les autorisations administratives requises. Si malgré ces demandes, l'OCCUPANT n'obtenait pas lesdites autorisations, par dérogation aux dispositions de l'Article 22 des conditions générales, il

pourra mettre fin à la présente convention sans délai ni indemnité de part et d'autre, à l'exception du paiement des redevances dues jusqu'à la date de la résiliation.

- 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. Sur ce point, l'OCCUPANT supportera tous les frais techniques nécessaires à l'exercice de son activité (surveillance, balisage, mise en sécurité du site, souscription des contrats relatifs à l'entretien et au contrôle des matériels et des installations de sécurité nécessaires à son activité, etc...) de façon à ce que le projet susvisé soit mis en œuvre dans des conditions normales de sécurité.

### **3. Utilisation du bien**

Pendant la durée de l'occupation, la SNCF pourra ponctuellement utiliser le bien.

L'occupant accepte le principe de mise à disposition ponctuelle du groupe public unifié selon des modalités à négocier dans la limite d'une fois par mois.

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

***[Informations à insérer si l'OCCUPANT est amené, de par son activité, à manipuler des matières dangereuses ou polluantes hors du champ d'application des articles L 511-1 et suivants du code de l'environnement c'est-à-dire en l'absence d'ICPE]***

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**

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

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

## **6. Niveau sonore de l'activité**

L'OCCUPANT devra veiller à ce que le niveau sonore généré par son activité ne contrevienne pas aux réglementations sur les nuisances sonores et les bruits de voisinage. Aussi, l'OCCUPANT se reconnaît informé que la musique amplifiée est proscrite, sauf dérogation expresse délivrée par les autorités compétentes que l'OCCUPANT s'engage à communiquer à SNCF Réseau et/ou à SNCF Immobilier sans délai le cas échéant.

A ce titre, l'espace destiné à l'accueil d'événements musicaux devra être doté d'équipements d'isolation phonique.

L'OCCUPANT fera son affaire personnelle des problématiques de nuisances avec les riverains et le voisinage, la responsabilité de SNCF Réseau ou SNCF Immobilier ne pouvant être en aucun cas recherchée.

L'OCCUPANT s'engage à réaliser un relevé de décibels durant la première semaine d'activité et d'en fournir le rapport au GESTIONNAIRE sous un délai d'une semaine après la date du relevé.

## **7. Destination - usage du bien et exercice de l'activité**

La destination actuelle de l'ensemble immobilier dont dépend le BIEN au regard de la réglementation en matière d'urbanisme est celle de terrain nu. L'OCCUPANT en prend acte et entend 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, ainsi qu'à respecter l'ensemble des prescriptions administratives et réglementaires auxquelles il serait tenu. Il réalisera à ses frais et sous sa responsabilité tout aménagement spécial et travaux de mise aux normes du Bien qu'il serait tenu de réaliser pour la mise en œuvre de son projet.

Par ailleurs, l'OCCUPANT s'engage à rendre le BIEN conforme aux règles de sécurité applicables en la matière pour son activité et à obtenir le cas échéant un avis favorable de la commission de sécurité avant toute ouverture au public et à se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives relatives à son activité.

## **ARTICLE 5 - COMMUNICATION ET PROPRIETE INTELLECTUELLE**

### **5.1. – Communication**

#### **5.1.1. – Choix du nom du projet et du Bien**

L'Occupant s'engage à associer SNCF Immobilier dans le choix du nom du projet et du Bien en vue de son exploitation.

A ce titre, un comité sera constitué en présence de SNCF Immobilier composé de la Direction Territoriale Immobilière IDF et la Direction de la Communication.

Les projets de noms du projet /et de dénominations du Bien tenant compte de sa fonction historique y seront présentés par chacune des Parties, l'unanimité étant requise pour les baptiser définitivement.

Les propositions de noms devront être en cohérence avec l'histoire du lieu, le projet et l'action d'urbanisme transitoire portée par SNCF Immobilier.

### **5.1.2. – 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** »).

### **5.1.3 - Aménagement de dispositifs d'information du public au sein du Bien**

SNCF Immobilier, s'il le souhaite, sera 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.

### **5.1.4. – 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 « [snf.com](http://snf.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 s'engage à autoriser 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.

### **5.1.5. – Accompagnement communication**

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

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

- L'inauguration du projet associe SNCF Immobilier et l'Occupant/Locataire.
- Le dossier de presse de l'Occupant et Locataire diffusé à l'ouverture du Projet, associe SNCF Immobilier

- SNCF Immobilier est informé régulièrement de la programmation à venir et peut être partenaire de l'une de ces opérations ;
- Une communication commune entre SNCF Immobilier et l'Occupant/Locataire, via communiqué de presse, réseaux sociaux est produite, à la fin de la période d'occupation du Site ;

Les modalités de mise en œuvre de ces principes seront à définir au cas par cas avec SNCF Immobilier.

Le cas échéant, un comité de site trimestriel associant SNCF Immobilier et le lauréat permettra de traiter l'accompagnement de la communication.

PROJET

## 5.2. – Propriété intellectuelle

### 5.2.1 – 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 devra garantir à 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 devra garantir à SNCF Immobilier une exploitation paisible des Contenus, des Œuvres et des Créations.

L'Occupant devra notamment garantir 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 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 devra garantir 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 d'Occupation.

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.

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

### 5.2.2 – Règles spécifiques aux Œuvres présentes au sein du Bien

Dans le cadre de la présente Convention d'Occupation, 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 d'Occupation.

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 **2 mois**, 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 6 - COMITE DE SUIVI**

Par ailleurs, un comité de suivi sera composé de **[Nombre à préciser]** membres permanents, **[Nombre à préciser]** émanant de SNCF IMMOBILIER, et **[Nombre à préciser]** représentant l'OCCUPANT. L'identité de chacun de ces membres sera définie au plus tard lors de la 1<sup>ère</sup> 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 de manière **[Fréquence à préciser]**, selon un calendrier qui sera défini au plus tard lors de la 1<sup>ère</sup> réunion du Comité qui se tiendra dans les **[A compléter]** mois de la signature de la présente Convention.

Les missions du comité :

- S'assurer du bon déroulement de l'activité, conformément aux termes repris à l'article 4 de la présente Convention ;
- 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,
- Informer 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

## **ARTICLE 7 - 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... 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°• 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. Annexe environnementale (article L.125-9 du code de l'environnement)**

**NOTA : à insérer dans l'hypothèse où le bien loué consiste en des locaux à usage de bureaux ou de commerce d'une superficie supérieure à 2.000 m<sup>2</sup>.**

La présente convention comporte, conformément à l'article L.125-9 du code de l'environnement, une annexe environnementale, demeurée ci-annexée, contenant les informations prévues par les articles R.137-1 à R.137-3 du code de la construction et de l'habitation.

L'annexe environnementale est établie par SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE aux frais de l'OCCUPANT.

**(ANNEXE n° : Annexe environnementale)**

**Si l'activité de l'OCCUPANT est génératrice de rejets aqueux dans les réseaux d'assainissement.**

## **4. Rejets Aqueux**

### **Rejets Aqueux dans une installation d'un tiers**

Dans l'hypothèse où l'activité de l'OCCUPANT nécessite le déversement de rejet aqueux dans une installation appartenant à un tiers, l'OCCUPANT remet au GESTIONNAIRE au plus tard à la signature de la convention, l'autorisation du tiers et les conditions de ce déversement.

L'ensemble de ces documents est joint en annexe de la présente convention.

**(ANNEXE n° : Autorisation de rejet aqueux et conditions)**

## **5. Informations rendues publiques sur l'état environnemental du BIEN**

**NOTA : SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE communique les informations précisées par les bases BASOL et BASIAS, les documents d'urbanisme (notamment les documents graphiques), les SIS qui pourront être complétées par les informations de l'administration compétente.**

En outre, pour une parfaite information de l'OCCUPANT, SNCF Réseau l'informe que :

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

- (en l'absence d'information, préciser Néant)

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

- (en l'absence d'information, préciser Néant)

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

PROJET

- (en l'absence d'information, préciser Néant)

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

## **ARTICLE... DATE D'EFFET - DURÉE**

*(Article 5 des Conditions Générales)*

La présente convention est conclue pour une durée de 2 années à compter du [ - ] (ci-après « Date de prise d'effet de la convention ») pour se terminer le [ - ]. Conformément aux dispositions de l'article 5 des Conditions Générales, la présente convention ne peut pas faire l'objet d'un renouvellement tacite. Avant l'échéance de la présente convention, les parties conviennent de négocier une éventuelle prorogation de 1 an.

## **ARTICLE... REDEVANCE**

*(Article 6 des Conditions Générales)*

### **1) Montant de la redevance**

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

### **2) Modalités de paiement**

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

L'OCCUPANT s'oblige à payer cette redevance annuellement et d'avance. Le premier terme sera exigible à la Date de prise d'effet de la convention.

Pour le cas où la date de signature des présentes intervient après de la date de prise d'effet de la convention, le premier sera exigible à compter de la date de prise d'effet de la convention.

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

Il est précisé que l'avis de paiement est à adresser :

- par courrier à l'adresse suivante : .....
- par dépôt sur la plate-forme Chorus-Pro : <https://chorus-pro.gouv.fr>, moyen de transmission obligatoire depuis le 01/01/2020:  
N° BUPO .....

L'OCCUPANT doit indiquer le numéro de facture attaché à son règlement dans la référence de ses virements.

## **ARTICLE... 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 Commerciaux (ILC) 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 ILC publié trimestriellement par l'INSEE à la Date de prise d'effet de la convention, soit celui du [-] trimestre de l'année [-], soit [-].
- Pour indice de comparaison, l'indice ILC 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 ILC publié trimestriellement par l'INSEE ayant servi d'indice de comparaison pour la précédente indexation,
- Pour indice de comparaison, l'indice ILC 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... 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 6 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 ..... 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... CHARGES A REMBOURSER**

*(Article 9 des Conditions Générales)*

### **- 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 631 Euros hors taxes TVA en sus; il est payable aux conditions et selon la périodicité fixées pour le paiement de la redevance.

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

*(Article 11 des Conditions Générales)*

### **Variante 1: Pour les cocontractants privés ou les EPIC (établissements publics industriels et commerciaux)**

#### **- Si paiement par virement**

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.

### **Variante 2: Pour les cocontractants publics en dehors des EPIC**

Le défaut de mandatement dans le délai imparti fait courir de plein droit des intérêts moratoires décomptés à partir du jour suivant la date limite de mandatement jusqu'au jour du mandatement

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... ACCÈS AU BIEN ET SECURITE**

*(Article 13 des Conditions Générales)*

### **1 - Accès**

Les accès et itinéraires autorisés pour accéder au BIEN mis à disposition figurent au plan annexé. L'accès se fait par .....

**(ANNEXE n° : Plan d'accès au BIEN)**

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

L'OCCUPANT s'engage à ce que cet accès ne soit jamais obstrué.

En outre en cas de dégradation de l'accès au BIEN mis à disposition, l'OCCUPANT s'engage à procéder à sa remise en état sans délai à ses frais exclusifs. Au besoin, il devra renforcer le mode de gardiennage et prendre toutes les mesures utiles pour prévenir toutes pénétrations illégales sur le site en attendant la remise en état des accès au BIEN.

### **2 - Sécurité**

L'OCCUPANT dispose de toutes les informations sur la configuration du Bien notamment sa proximité avec les voies ferrées et les risques qui y sont liés.

L'OCCUPANT doit clôturer à ses frais exclusifs le BIEN de telle sorte qu'il ne puisse exister d'accès direct vers les terrains affectés à l'exploitation ferroviaire, et ceci tout autour du périmètre concédé et maintenir en bon état les clôtures existantes.

## **SECURITE LIEE A L'ACTIVITE**

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.

L'OCCUPANT s'engage à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en sécurité du BIEN et à veiller à la conformité des espaces aménagés qu'il installera dans le BIEN, et à faire opérer une vérification de ces installations par un bureau de contrôle, avant toute ouverture au public, manifestations et événements organisés dans le BIEN et si besoin au cours de la convention.

L'OCCUPANT s'engage également à prendre toutes mesures afin de garantir la sécurité des visiteurs et du personnel au cours des événements. A ce titre, il s'engage à mettre en place une équipe d'agents de sécurité à l'extérieur du bâtiment, à ses frais, à contrôler les entrées et les sorties des participants aux événements et manifestations, à faire respecter les règles de sécurité par le personnel et les participants. L'OCCUPANT fait son affaire personnelle, conformément à la réglementation des établissements recevant du public, des dispositifs d'évacuation des personnes et d'intervention des secours.

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.

L'OCCUPANT est seul responsable de la sécurité sur le site pendant toute la durée de la convention.

## **ARTICLE... TRAVAUX**

*(Article 14 des Conditions Générales)*

Dans le respect des modalités fixées à l'article 14 des Conditions Générales, l'OCCUPANT est autorisé à réaliser, à ses frais, sur le BIEN, les ouvrages, constructions, équipements et installations de caractère immobilier suivants :

- *(Désignation et superficie des ouvrages, constructions, équipements et installations de caractère immobilier envisagés)*, à usage de .....

tels qu'ils sont définis aux devis descriptif et estimatif ainsi qu'aux plans détaillés des travaux joints en annexes.

### **(ANNEXE n° : Devis et plans des travaux)**

L'OCCUPANT s'oblige à réaliser ces travaux dans un délai de ..... *(un an maximum)* à compter de la date d'effet de la présente convention.

L'activité et l'accueil du public ne pourront débuter qu'après la vérification de l'ensemble des aménagements et des travaux réalisés par un bureau de contrôle, dont le rapport devra être communiqué à SNCF Immobilier, ou SNCF Réseau.

À tout moment, le GESTIONNAIRE peut vérifier la nature et la consistance des travaux réalisés.

L'OCCUPANT doit l'informer de l'achèvement de ces derniers.

Les investissements réalisés par l'OCCUPANT doivent être amortis avant l'expiration de la présente convention, conformément à l'article R. 2125-5 du code général de la propriété des personnes publiques. Le tableau d'amortissement est joint.

### **(ANNEXE n° : Tableau d'amortissement des travaux réalisés par le l'occupant)**

L'OCCUPANT est autorisé à réaliser, à ses frais, sur le BIEN, les aménagements suivants :

- *(désignation des aménagements)*

L'OCCUPANT s'oblige à réaliser ces aménagements dans un délai de ..... *(un an maximum)* à compter de la date d'effet de la convention.

A tout moment, le GESTIONNAIRE peut vérifier la nature et la consistance des aménagements réalisés.

L'OCCUPANT doit l'informer de l'achèvement de ces derniers.

## **ARTICLE... ENTRETIEN & RÉPARATIONS**

*(Article 16 des Conditions Générales)*

L'OCCUPANT prend à sa charge financière et matérielle les travaux et grosses réparations relevant de l'article 606 du code civil, les travaux ordonnés par l'administration ainsi que les travaux relatifs à la mise en conformité du BIEN à la réglementation, même s'ils constituent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil

Les parties conviennent que l'OCCUPANT est réputé propriétaire des ouvrages, constructions et installations décrits à l'article 2 « Désignation du BIEN » et autorisés conformément à l'article « Travaux » sur le bien occupé et s'engage à en prendre l'entière responsabilité au titre des obligations du propriétaire, tant en termes d'entretien, de réparation, que de mises aux normes qui s'avèreraient nécessaires à son exploitation.

## **ARTICLE... ASSURANCES**

*(Article 20 des Conditions Générales)*

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

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

La somme minimale à faire assurer par l'OCCUPANT est fixée à un million d'euro **par sinistre**,

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

a) L'OCCUPANT doit faire assurer au titre de cette assurance :

i. le BIEN,

ET

ii. les ouvrages, constructions ou installations réalisés par lui à concurrence du montant définitif des travaux visé à l'article 14.1 « Travaux et Constructions – Généralités » des Conditions Générales.

b) Étant entendu que lorsque le BIEN est constitué de constructions appartenant à l'Etat et attribuées à SNCF Réseau, cette police doit être assortie d'une clause prévoyante :

i. Que la garantie est acquise en valeur à neuf (le montant des capitaux garantis figurant au contrat devra faire référence de manière expresse à la valeur de reconstruction à neuf des locaux occupés),

ii. Avec dérogation totale et absolue de la règle proportionnelle des capitaux assurés,

iii. et indexation du montant des garanties en fonction des variations de l'indice du coût de la construction publié par la Fédération Nationale du Bâtiment (FNB) ou de l'indice des «Risques Industriels» (RI), publié par l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances ou ceux qui leur seraient substitués.

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

L'OCCUPANT doit étendre les garanties de sa police d'assurance de « chose », aux responsabilités encourues du fait des risques d'incendie, d'explosion et de dégâts des eaux prenant naissance dans le BIEN et/ou dans ses propres biens.

La somme minimale à faire assurer par l'OCCUPANT est fixée à un million d'euros **par sinistre**.

PROJET

## ARTICLE ... SORT DES OUVRAGES RÉALISÉS PAR L'OCCUPANT

### *Le cas échéant*

Par dérogation à l'article 26 des Conditions Générales, les ouvrages, constructions, équipements et installations réalisés par l'OCCUPANT et, mentionnés ci-dessous, seront maintenus à l'issue du titre :

- ...
- ...

## ARTICLE... DOMICILIATION

### Pour l'exécution des présentes,

**SNCF Réseau** fait élection de domicile en son siège social 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 de l'Immobilier Ile de France,

- ..... [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** *Descriptif du projet de valorisation, aménagement urbain*
- ANNEXE 3** Etat des lieux
- ANNEXE** *Note de présentation du projet*
- ANNEXE** *Demande d'ouverture au public, autorisation d'ouverture au public*
- ANNEXE 4** Arrêté n°..... en date du ..... (L'Etat « Risques et Pollutions »)
- ANNEXE ...** Arrêté d'autorisation de déversement, plans..., accord de déversement.
- ANNEXE ...** Devis descriptif et estimatif des travaux à caractère immobilier (le cas échéant)
- ANNEXE ...** Plan détaillé des ouvrages ou constructions (le cas échéant)
- ANNEXE ...** Tableau d'amortissement
- ANNEXE ...** Diagnostic d'études de sol
- ANNEXE ...** Déclaration & récépissé ICPE / Autorisation préfectorale ICPE
- ANNEXE ...** Diagnostic technique amiante (DTA)
- ANNEXE ...** Diagnostic technique plomb
- ANNEXE ...** Notice de présentation de sécurité incendie
- ANNEXE ...** Annexe environnementale (*[pour locaux à usage de bureaux et de com](#)*)

PROJET