



**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 01 juillet 2026)***



Dossier n°

Département des **YVELINES**
Commune de **ISSOU**

Ligne n° **334 000**
De **Paris Saint Lazare**
A **Mantes Station par**
Conflans-Sainte-Honorine

Gare de **Gargenville**

Occupant : *[à compléter]*

**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 social est situé à SAINT-DENIS (93200), 15-17 rue Jean-Philippe Rameau, identifiée au SIREN sous le numéro 412 280 737 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY et dont le régime résulte des articles L2111-20 et suivants du Code des Transports,
Ci-après dénommée « **SNCF Réseau** »

Représentée par la société dénommée « **Société Nationale SNCF** », société anonyme au capital de 1.000.000.000 Euros, dont le siège social est situé à SAINT-DENIS (93200), 2 place aux Etoiles, identifiée au SIREN sous le numéro 552 049 447 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY.

En application de la Convention de Services Immobiliers en date du 31 décembre 2025 conclue entre la Société Nationale SNCF et la société SNCF RESEAU et ayant pris effet le 1er janvier 2026.

Et est représentée par **Monsieur Jérôme KOLSKY** en sa qualité de Directeur du Département Optimisation et Programmation de la Direction Immobilière Ile-de-France de SNCF Immobilier, domicilié pour les besoins des présentes CAMPUS RIMBAUD - 10 rue Camille Moke - CS 20012 – 93212 SAINT-DENIS Cedex, dûment habilitée.

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

Et,

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

Désigné (e) dans ce qui suit par le terme « **l'OCCUPANT** »

L'extrait K-BIS de l'OCCUPANT et copie de la pièce d'identité du signataire sont joints aux présentes Conditions Particulières.

ANNEXE n°8.1 : Extrait K-BIS
ANNEXE n°8.2 : Carte Nationale d'Identité

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIIT :

Pour l'application et l'interprétation de la présente convention d'occupation et dans un but de simplification, les termes et expressions mentionnés ci-après commençant par une majuscule ou figurant en majuscules, qu'ils soient utilisés indifféremment au singulier ou au pluriel, figurant ou non en caractères gras, ainsi que les abréviations ci-après mentionnées également en lettres majuscules, auront le sens ci-après défini au regard de chacun d'eux, sauf si le contexte impose un sens différent :

- Le terme « **SNCF Réseau** » utilisé dans les Conditions Générales et Particulières désigne la société attributaire du BIEN.
- Le terme « **SNCF Immobilier** » utilisé dans les Conditions Générales et Particulières désigne la branche Immobilière de la Société nationale SNCF, qui a reçu mandat de SNCF Réseau pour conclure et gérer la présente convention d'occupation du domaine public dans le cadre d'une convention de gestion et de valorisation immobilière.
- Le terme « **OCCUPANT** » désigne la personne physique ou morale, publique ou privée à qui est consentie l'autorisation d'occupation du domaine public.
- Le terme « **GESTIONNAIRE** » désigne le mandataire de SNCF Réseau, agissant dans le cadre d'un Contrat de Valorisation Immobilière et Gestion Locative du patrimoine foncier et immobilier qui le lie à SNCF Immobilier.

La Société **ESSET**, Société par Action Simplifiée au capital de 43.416.652 €uros, dont le siège social est situé à Courbevoie (92400), 17 Place des Reflets, inscrite au registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le n° B 484 882 642, titulaire de la carte professionnelle « Transaction sur immeubles et fonds de commerce – Gestion Immobilière – Syndic de copropriété » n° CPI 9301 2015 000 002 728 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris-Ile de France, et garantie par GALIAN Assurances, 89 rue La Boétie, 75008 Paris, représentée par Monsieur Philippe Calmon, Président, agissant au nom et pour le compte du BAILLEUR, dans le cadre d'un contrat de Valorisation Immobilière et Gestion Locative du patrimoine foncier et 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.

PRÉAMBULE

Conformément aux dispositions du Code général de la propriété des personnes publiques et plus particulièrement à l'article L 2122-1-4 créé par l'Ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017, la présente convention d'occupation a été délivrée à la suite d'une manifestation d'intérêt spontanée suivie d'un avis de publicité préalable paru le.....sur le site : <https://www.epublimmo.sncf> avec avis d'attribution du.....paru également sur le site <https://www.epublimmo.sncf>.

ARTICLE 1 OBJET DE LA CONVENTION

Les présentes Conditions Particulières non constitutives de droits réels ont pour objet d'autoriser l'OCCUPANT 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 dont SNCF Réseau est affectataire.

ARTICLE 2 DÉSIGNATION

(Article 12 des Conditions Générales)

2.1 Situation du BIEN

Le BIEN est situé **rue de Rangiport à ISSOU (78440)** et est repris au cadastre de la commune de Issou (*INSEE : 78314*) sous le **n°744p** de la Section **0B**. Il est figuré sous teinte **rouge** au plan annexé aux présentes Conditions Particulières.

ANNEXE n°2 : Plan du BIEN

Le BIEN est situé sur le **terrain 010**, de l'**UT 005143K**, nommé **Gargenville Gare**, du point kilométrique **050+200 à 050+400** de la ligne n°**334 000** de « **Paris Saint Lazare à Mantes Station par Conflans Saine Honorine** ».

2.2 Description du BIEN

Le BIEN immobilier occupe une superficie d'environ **6 800 m² de terrain nu (T010p)**

Les ouvrages, constructions, équipements et installations ferroviaires susceptible d'être présent sur le Bien ne sont pas mis à disposition de l'OCCUPANT.

L'OCCUPANT déclare avoir une parfaite connaissance dudit BIEN, pour l'avoir visité et l'accepte en conséquence dans l'état où il se trouve, sans recours d'aucune sorte. Toute erreur dans la désignation ou la contenance indiquées aux présentes ou toute différence entre les surfaces indiquées aux présentes et les dimensions réelles du BIEN ne peut justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, ni indemnité.

L'OCCUPANT ne peut exiger de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE des travaux de quelques natures que ce soit.

L'OCCUPANT reconnaît que le BIEN est mis à disposition en l'état, notamment encombré de gravats et autres déchets. Il lui appartiendra, à sa charge exclusive, et sous sa seule responsabilité, d'assurer le nettoyage complet du site et l'évacuation des matériaux en déchetterie, sans qu'aucune intervention, ni assistance, ne soit réalisée par SNCF Immobilier ou SNCF Réseau.

2.3 État des lieux d'entrée

Un état des lieux d'entrée contradictoire, établi le **[à compléter]** est annexé aux présentes Conditions Particulières.

ANNEXE n°3.1 : Etat des lieux d'entrée

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.

Conformément à l'article 26 des Conditions Générales, à la date d'expiration ou de résiliation de la présente convention, un état des lieux de sortie contradictoire sera établi. L'OCCUPANT est tenu de restituer le BIEN dans son état initial, en bon état d'entretien, exempt de toute pollution et déchets en lien avec l'activité exercée, d'évacuer le BIEN et de le restituer entièrement libre de tout objet mobilier. L'OCCUPANT s'engage à restituer le BIEN dûment nettoyé et sécurisé.

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°3.2 : Diagnostic environnemental

En outre, l'OCCUPANT est informé qu'il devra produire, à ses frais, risque et péril, 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 1^{er} juillet 2026*) 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)

4.1 Activité autorisée

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

- [\[à compléter\]](#)
- [\[à compléter\]](#)

Tout changement de l'activité exercée par l'OCCUPANT dans le BIEN occupé engendre le retrait immédiat de la présente convention, sans indemnité ni dédommagement ou devra préalablement faire l'objet de l'accord exprès de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE.

L'OCCUPANT utilisera le BIEN dans les conditions suivantes :

En termes de plantations, l'OCCUPANT est informé que les arbres à hautes tiges sont interdits, ainsi que les espèces invasives de type bambous, ailantes, renouée du japon... Cette liste des plantes exotiques envahissantes n'est **pas exhaustive** et il convient de se référer aux annexes et arrêtés du Code de l'Environnement.

L'OCCUPANT n'est pas autorisé à procéder à des excavations sur le terrain mis à disposition durant toute la durée de la convention.

L'OCCUPANT n'est pas autorisé à procéder à des travaux de dallage, terrassement ou constructions.

L'OCCUPANT s'engage à ne réaliser aucune activité de réparation, de maintenance ou d'entretien de véhicules sur le terrain mis à disposition.

L'OCCUPANT n'est pas autorisé à stocker des matières dangereuses ou polluantes sur l'emplacement mis à disposition.

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

L'OCCUPANT devra sous sa seule responsabilité prendre toutes mesures utiles afin de se conformer aux prescriptions légales et réglementaires relatives à l'activité exercée dans les lieux concédés, de sorte qu'en aucune manière la responsabilité de SNCF Réseau ne puisse être recherchée à ce titre.

4.2 Manipulation de matières dangereuses et polluantes

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

Pour ce faire, il adresse au GESTIONNAIRE un courrier spécifique, précisant notamment :

- la nature exacte conformément à la réglementation relative au transport de matière dangereuse et la quantité des matières solides, liquides ou gazeuses en cause ;
- la fréquence des opérations de transbordement ou transvasement envisagées ;
- le cas échéant, le périmètre exact et la durée des dépôts envisagés.

Si la demande présentée par l'OCCUPANT porte sur des opérations récurrentes, SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE pourra donner un accord exprès unique pour l'ensemble des opérations concernées.

Après obtention de cet accord, l'OCCUPANT doit effectuer toutes les démarches pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires qu'il devra communiquer, pour information, au GESTIONNAIRE.

En outre, sans préjudice de ce qui précède, l'OCCUPANT s'engage à donner suite, à première demande de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE, à toute demande relative à la nature et/ou à la fréquence des opérations impliquant la manutention de matières dangereuses et/ ou polluantes.

4.3. Activité entrant dans le champ d'application de la gestion d'un parc de stationnement : Ombrage et gestion des eaux pluviales

L'attention de l'OCCUPANT est appelée sur les obligations de gestion des eaux pluviales, d'ombrages et / ou de pose d'ombrières avec un procédé d'énergie renouvelable des parcs de stationnement conformément à l'ensemble des obligations légales et réglementaires résultant des dispositions de l'article L.111-19-1 du Code de l'urbanisme, de l'article L.171-4 du Code de la construction et de l'habitation, de l'article 40 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production des énergies renouvelables (loi APER) et des décrets et arrêtés ministériels pris en application de ces dispositions légales.

Option 1 - L'OCCUPANT déclare que son parc de stationnement n'entre pas dans le champ d'application de ces dispositions susvisées.

Option 2 - L'OCCUPANT déclare que son parc de stationnement entre dans le champ d'application de ces dispositions mais bénéficie d'une ou des exemptions suivantes :

- ...
- ...

Option 3 - L'OCCUPANT déclare que son parc de stationnement est conforme aux obligations résultant des dispositions susvisées en raison de :

- ...
- ... (à adapter : des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation, des plantations d'arbres à canopée large, ombrières avec un procédé de production d'énergie renouvelable, ...)
- **Rappel des servitudes ferroviaires T1**

Option 4 - L'OCCUPANT déclare que son parc de stationnement entre dans le champ d'application de ces dispositions et doit se conformer aux obligations en résultant. Celui-ci comprendra :

- ...
- ... (à adapter : des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation, des plantations d'arbres à canopée large, ombrières avec un procédé de production d'énergie renouvelable, ...)
- **Rappel des servitudes ferroviaires T1**

Nonobstant la déclaration ci-dessus, l'OCCUPANT reconnaît qu'il lui incombe de se conformer, sous sa seule responsabilité, à l'ensemble des obligations légales et réglementaires, en vigueur ou susceptibles d'entrer en vigueur, relatives à la gestion des eaux pluviales, à l'ombrage des aires de stationnement et/ou à l'installation d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergie renouvelable.

Il s'engage en conséquence à supporter seul toutes sanctions, pénalités, coûts ou frais résultant d'un manquement éventuel à ces obligations, ainsi qu'à mettre en œuvre, à ses frais et sous sa maîtrise d'ouvrage, les mesures nécessaires à la mise en conformité du parc de stationnement. La responsabilité de SNCF Réseau, de SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE ne saurait en aucun cas être engagée à ce titre.

4.4 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.

L'OCCUPANT n'est donc pas autorisé à exercer une quelconque activité ICPE. Si l'OCCUPANT envisage d'exercer une activité entrant dans le champ de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, il devra demander et obtenir l'autorisation à SNCF Réseau, SNCF immobilier ou son Gestionnaire

ARTICLE 5 SOUS-OCCUPATION

(Article 3 des Conditions Générales)

Toute sous occupation est interdite.

ARTICLE 6 ENVIRONNEMENT – SANTE PUBLIQUE

6.1 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°4.1 : Etat des Risques et Pollutions

ANNEXE n°4.2 : Arrêté préfectoral

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

6.2 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.

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

6.3 Informations rendues publiques sur l'état environnemental du BIEN

En outre, pour une parfaite information de l'OCCUPANT, SNCF Réseau l'informe que la consultation du fichier CASIAS-ex BASIAS donne les informations suivantes :

-Localisation exposée à des sites pollués ou potentiellement pollués dans un rayon de 250 m (BASOL) : **Oui (4)**.

-Présence d'anciens sites industriels et activités de service dans un rayon de 500m (CASIAS) : **Oui (1)**.



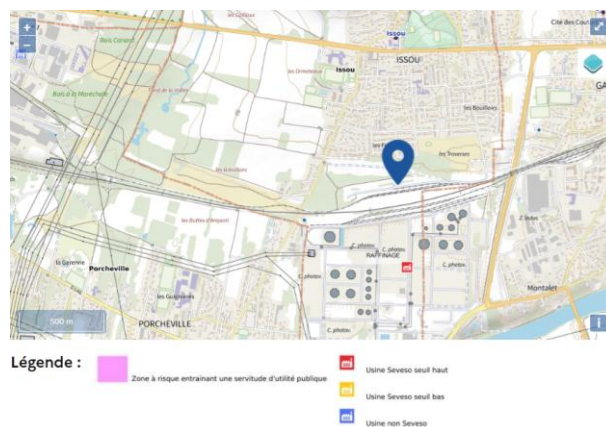
ICPE :

-1 entreprise SEVESO seuil haut à moins de 1.5km

-1 entreprise SEVESO seuil haut sur la commune

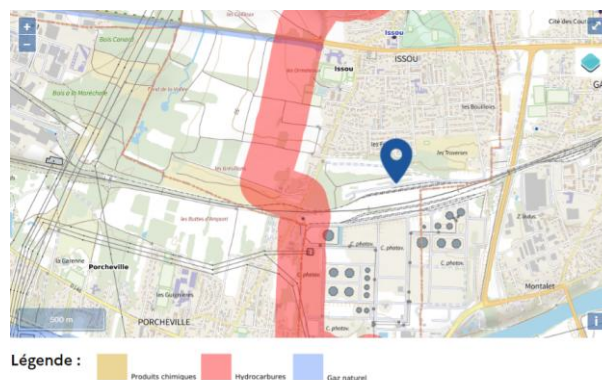
SIS :

Le BIEN est situé dans un « Secteurs d'Information sur les Sols » (SIS).

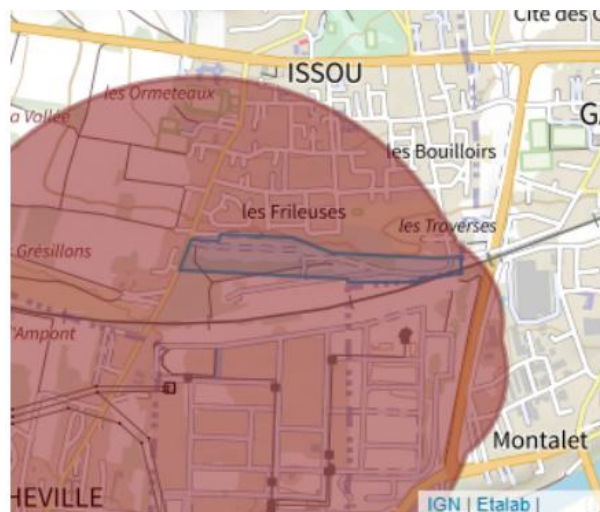


Canalisations de Transport de Matières Dangereuses (CTMD) :

Présence d'une canalisation d'hydrocarbures proche du site.



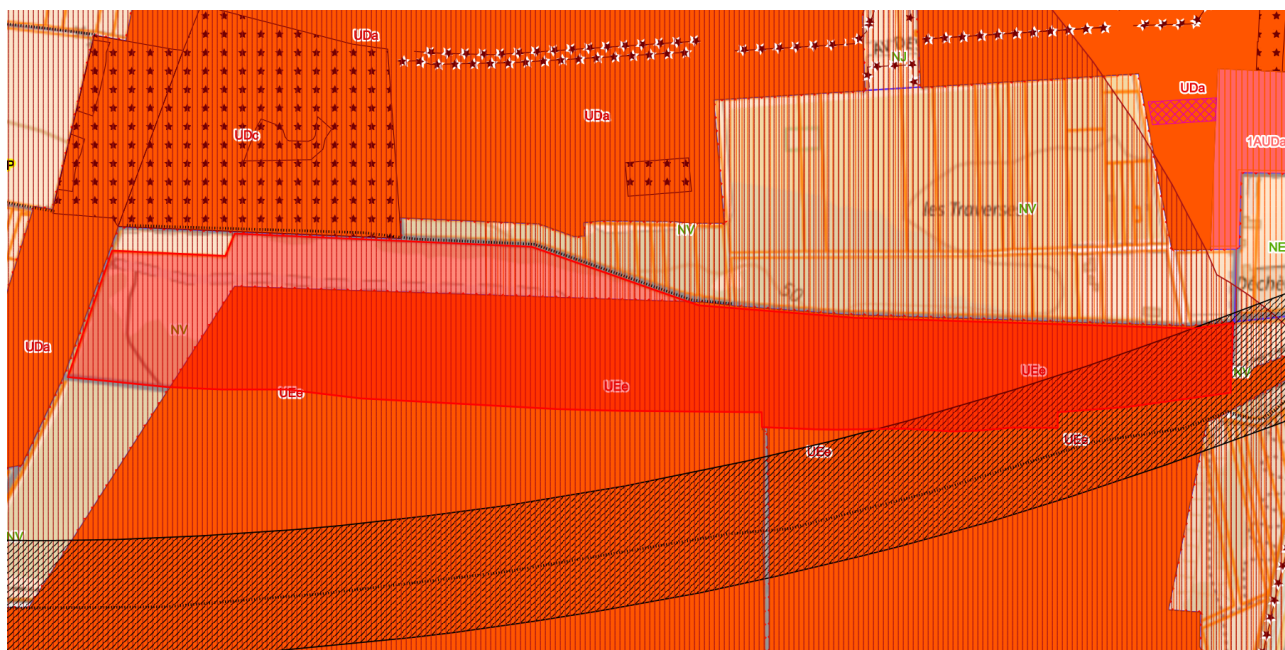
Présence d'un Plan de Prévention de Risques Technologiques (PPRT).



ANNEXE n°5.1 : ERRIAL ANNEXE n°5.2 : Fiche SIS

La consultation des documents d'urbanisme (documents graphiques...) donne les informations suivantes : Le BIEN est situé en **zone UEe** du **PLUi** (Plan Local d'Urbanisme intercommunal) de **GRAND PARIS SEINE ET OISE**, approuvé le 05 février 2026

Cette zone regroupe les principaux parcs **d'activités économiques** du territoire, telles que celles des Hauts Reposoirs, des Garennes, des Cettons. Elle a vocation à accueillir des activités économiques autres que les commerces de détail importants. L'objectif est de préserver des espaces exclusivement destinés au développement, à la modernisation des activités de production existantes et à l'implantation de nouvelles entreprises.



Dès lors qu'ils sont compatibles avec la vocation principale de la zone, sont admis les constructions, installations et usages des sols suivants :

- Les constructions à destination d'industrie, de bureau, d'entrepôt et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
- Les constructions à destination de commerce de gros, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique et de cinéma ;
- Les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat principalement destiné à la vente de biens ou de services, dès lors que :
 - soit leur surface de plancher est au plus égale à 150 m² dans la zone UEe et 300 m² dans le secteur UEe1 ;
 - soit qu'il s'agit de commerces liés à l'automobile tel que vente de véhicules, concession automobiles, réparation, lavage de voitures, distribution de carburant ;
- Les constructions à destination de restauration, d'une surface de plancher au plus égale à 300 m²,
- Les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'il s'agit :
 - de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
 - de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
 - d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
 - d'équipements sportifs ;
- La réalisation de pontons directement liés et nécessaires à des activités économiques ;
- Les constructions à destination de logement dès lors que cumulativement :
 - elles sont directement liées et nécessaires au gardiennage d'activités situées dans la zone,
 - leur surface de plancher est au plus égale à 100 m²,
 - elles sont intégrées dans une construction à destination principale autre que l'habitation ;
- La reconstruction de foyers d'hébergement existants avant l'approbation du PLUi ;
- L'extension de constructions à destination d'habitation existantes avant la date d'approbation du PLUi ;
- Les installations et ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics suivants :
 - les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les constructions, les équipements et les installations techniques qui leur sont directement liés et nécessaires à leur bon fonctionnement ;
 - les ouvrages et installations nécessaires et directement liés au bon fonctionnement des réseaux autres que ceux visés ci-dessus ;
- Les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains ;
- Le stockage et le dépôt de matériaux ou de matériel à l'air libre à la condition d'être

- liés à l'exercice d'une activité autorisée dans la zone ;
 - localisés et aménagés de façon à être peu visibles des voies et depuis les terrains voisins
- Les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
- des travaux de construction ou des occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
 - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;
 - la valorisation des déchets par enfouissement (article L. 541-32 du code de l'environnement) ;
 - la mise en valeur ou la restauration d'espaces écologiques sensibles, tels que les zones humides.

ANNEXE n°6 : Extrait du PLUi

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 DATE D'EFFET - DURÉE

(Article 5 des Conditions Générales)

La présente convention est conclue pour une durée de **CINQ (5) ans** à compter (ci-après « Date de prise d'effet de la convention ») du **19 octobre 2026** pour se terminer le **18 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.

A la fin de la convention, l'OCCUPANT ne pourra prétendre à aucune indemnité ni dédommagement de quelque nature que ce soit.

ARTICLE 8 REDEVANCE

(Article 6 des Conditions Générales)

8.1 Montant de la redevance

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

8.2 Modalités de paiement

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

L'OCCUPANT s'oblige à payer cette redevance par **trimestre 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 la date de prise d'effet de la convention, le premier terme 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 mail suivante :

[à compléter]
[à compléter]

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

ARTICLE 9 INDEXATION

(Article 7 des Conditions Générales)

La redevance sera indexée de plein droit et sans aucune formalité ni demande préalable, chaque année à la date anniversaire de la Date de prise d'effet de la convention en fonction de la variation de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT) 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 **1er trimestre** de l'année **2026**, soit **137,42** (publié le 28/06/2026).
- 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 10 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 **[..à compléter..]** 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 11 CHARGES A REMBOURSER (Article 9 des Conditions Générales)

11.1 Prestations et fournitures

L'OCCUPANT s'engage à se raccorder personnellement au réseau d'électricité, d'eau, de gaz, raccordement égout et de téléphonie et à s'acquitter directement auprès des administrations ou entreprises concernées de l'ensemble de ses consommations (eau, électricité, gaz, raccordement téléphonie...).

11.2 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 (**.....,00€ HT/an**) **Euros hors taxes TVA en sus;** il est payable aux conditions et selon la périodicité fixées pour le paiement de la redevance.

11.3 Frais de dossier et de gestion

L'OCCUPANT paie à SNCF Réseau un montant forfaitaire fixé à **DEUX MILLES SIX CENT (2600,00€ HT) Euros hors taxes**, correspondant aux frais d'établissement et de gestion du dossier. Ce montant est exigible au premier avis d'échéance adressé par SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE.

ARTICLE 12 INTÉRÊTS POUR RETARD DE PAIEMENT (Article 11 des Conditions Générales)

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

ARTICLE 13 ACCÈS AU BIEN (Article 13 des Conditions Générales)

Les accès et itinéraires autorisés pour accéder au BIEN mis à disposition figurent au plan annexé.

L'accès se fera depuis la **rue de Rangiport à ISSOU (78)**. À ce jour, aucun portail d'accès n'est installé pour le BIEN.

ANNEXE n°2 : Plan du BIEN

L'OCCUPANT devra, à ses frais exclusifs, aménager son propre accès personnel au BIEN, sans utiliser le portail existant sur le site.

À cet effet, l'OCCUPANT s'engage à réaliser, à ses frais exclusifs, l'ensemble des interventions nécessaires à la création de cet accès indépendant, sans que la responsabilité de SNCF Immobilier, de SNCF Réseau ou de leur Gestionnaire puisse être recherchée à quelque titre que ce soit.

L'OCCUPANT s'interdit tout accès aux propriétés voisines appartenant à SNCF Réseau, tant pour l'entrée que pour la sortie du site. Il veille également à ne pas empiéter au-delà de la clôture délimitant ladite propriété.

L'OCCUPANT fait son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations, validations ou accords nécessaires auprès de la commune d'Issou et garantit que les aménagements des accès réalisés soient conformes aux dispositions légales, réglementaires et règles d'urbanisme applicables.

L'OCCUPANT veille à ce qu'aucune personne non autorisée n'accède à l'emprise mise à disposition, ainsi qu'à ce qu'aucune personne non autorisée n'accède à l'emprise SNCF Réseau.

La limitation de vitesse est réduite à 20 Km/h maximum sur l'ensemble du site.

Il est rappelé que l'OCCUPANT doit permettre un accès 24/24 et 7j/7 pour les agents de SNCF Réseau dans le cadre de la maintenance (programmé ou d'urgence).

ARTICLE 14 TRAVAUX

(Article 14 des Conditions Générales)

La présente convention ne donne pas droit à l'OCCUPANT de réaliser des travaux ouvrant droit à indemnisation dans les conditions de l'article 23 des Conditions Générales sur l'emplacement mis à disposition, à l'exception des travaux d'entretien et de réparation visés à l'article 15.

L'OCCUPANT s'engage à obtenir toutes les autorisations administratives nécessaires délivrées par le service de l'urbanisme de la mairie de **ISSOU** pour réaliser ses aménagements. L'obtention de ces autorisations administratives est un préalable indispensable sans quoi l'OCCUPANT n'est pas autorisé à réaliser ces aménagements.

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

- **Installation d'un portail**
- **[..à compléter..]**

ANNEXE n°7.1 : Plan d'aménagement ANNEXE n°7.2 : Planning des aménagements

SNCF Immobilier, au nom et pour le compte du propriétaire SNCF Réseau, ne garantit aucunement l'absence de réseaux divers (câbles, canalisation) sur le terrain concerné. L'OCCUPANT s'engage à réaliser une géo-détection de réseaux à ses frais afin d'éviter tout risque lié à la présence éventuelle de câbles ou de réseaux enterrés sur le BIEN.

Afin d'identifier les réseaux enterrés présents sur le terrain, l'OCCUPANT s'engage à solliciter, avant tout démarrage des travaux, une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT). Avant tout travaux, l'OCCUPANT s'engage à effectuer une détection au niveau des points de sondages. L'OCCUPANT fait son affaire personnelle de prendre les mesures nécessaires pour ne

pas porter atteinte aux réseaux qui sont susceptibles d'être présents sur le terrain et s'oblige à modifier la position de ses aménagements si nécessaire.

L'OCCUPANT s'oblige à réaliser ces aménagements dans un délai de **SIX (6) MOIS** à compter de la date d'effet de la convention.

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

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

ARTICLE 15 ENTRETIEN & RÉPARATIONS

(Article 16 des Conditions Générales)

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

L'annexe 1 des Conditions Générales intitulée « Liste non limitative des charges d'entretien, des impôts, taxes et redevances, des frais de gestion et des travaux incombant à l'occupant » précise de manière non limitative les travaux d'entretien et les réparations incombant à l'OCCUPANT.

L'OCCUPANT doit clôturer le BIEN à ses frais exclusifs ou maintenir les clôtures et le portail existants, et notamment de telle sorte qu'il ne puisse exister d'accès direct sur les terrains affectés à l'exploitation ferroviaire. Le maintien en bon état d'entretien des clôtures et du portail sera à la charge exclusive de l'OCCUPANT.

L'installation d'une clôture et du portail, devra faire l'objet d'une approbation préalable de SNCF. Celle-ci devra permettre une délimitation précise du périmètre d'occupation, et garantir l'absence d'accès de l'OCCUPANT aux emprises foncières voisines appartenant à SNCF RESEAU.

Le portail que l'OCCUPANT installera devra permettre un accès direct depuis la voie publique, sans créer ni impliquer de coactivité avec SNCF, ni utilisation des accès existants appartenant à cette dernière.

La taille des végétaux et l'**entretien des haies (2 m de hauteur maximum)** est à la charge de l'OCCUPANT et doit être conforme au PLU en vigueur. L'Occupant veille à ce qu'aucune végétation n'envahisse les propriétés voisines.

Des précautions particulières seront prises par l'OCCUPANT pour que l'occupation des emprises n'entraîne pas de désordre ou de salissures. L'OCCUPANT doit veiller au nettoyage régulier des lieux.

SNCF Réseau, SNCF Immobilier et la société Nationale SNCF se déchargent de tout vol ou détérioration qui pourrait survenir et ne pourront pas être tenues responsables.

ARTICLE 16 ASSURANCES

(Article 20 des Conditions Générales)

Au titre des Assurances :

16.1 Responsabilité Civile (Art. 20.2.1 des Conditions Générales)

La somme minimale à faire assurer par l'OCCUPANT est fixée à **UN MILLION (1.000.000€) EUROS par sinistre.**

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

L'OCCUPANT doit faire assurer au titre de cette assurance 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.

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

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

La somme minimale à faire assurer par l'OCCUPANT est fixée à **UN MILLION (1.000.000€) EUROS par sinistre.**

L'attestation d'assurance est ci-annexée.

ANNEXE n°9 : Attestation d'Assurance

ARTICLE 17 SORT DES OUVRAGES RÉALISÉS PAR L'OCCUPANT

Conformément à l'article 26 des Conditions Générales, à la date d'expiration ou de résiliation de la présente Convention, un état des lieux de sortie contradictoire sera établi.

L'OCCUPANT devra retirer les équipements et installations mis en place sur le BIEN, à ses frais, risques et périls.

L'OCCUPANT est tenu de restituer le BIEN dans son état initial, en bon état d'entretien, exempt de toute pollution et déchets en lien avec l'activité exercée, d'évacuer le BIEN et de le restituer entièrement libre de tout objet mobilier. L'OCCUPANT s'engage à restituer le BIEN dûment nettoyé et sécurisé.

La remise en état des lieux s'entend par terrain nu, hors dalle, hors bitume, hors réseaux et hors fondation de construction.

L'OCCUPANT est responsable des déchets de la démolition de ses installations. Il doit les évacuer hors du terrain de SNCF RESEAU.

La remise en place d'une clôture en limite de propriété, la démolition des aménagements seront à la charge financière et sous la responsabilité de l'OCCUPANT lors de la restitution du Bien. L'ensemble du BIEN devra être sécurisé et clôturé.

ARTICLE 18 CLAUSE PENALE

Dans le cas où l'OCCUPANT se maintient dans les lieux au-delà du terme de la présente convention sans l'autorisation expresse et préalable de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du Gestionnaire, il pourra être appliqué à l'OCCUPANT, une pénalité journalière égale à **CINQ CENT EUROS (500,00 € HT)** L'application de cette clause ne peut constituer, d'une quelconque manière, la création d'un droit de maintien dans le BIEN au profit de l'OCCUPANT. De convention expresse, la pénalité s'appliquera de fait sans qu'il soit besoin de la notifier.

Le maintien dans les lieux s'entend également de l'absence de libération et de remise en état des lieux dans les conditions de l'article 27 des Conditions Générales.

L'application de cette clause pénale ne porte pas préjudice :

- à l'application d'une indemnité d'occupation induite qui sera calculée à minima en fonction du montant de la dernière redevance d'occupation,
- à la faculté pour SNCF Réseau de réclamer des dommages et intérêts pour le préjudice qu'il subirait.

ARTICLE 19 DOMICILIATION

Pour l'exécution des présentes,

- **La société SNCF Réseau** fait élection de domicile en son siège social indiqué en tête des présentes Conditions Particulières,
- **La société SNCF Immobilier** fait élection de domicile à l'adresse des bureaux de la Direction Immobilière Territoriale CAMPUS RIMBAUD, 10 rue Camille Moke à Saint-Denis (93200),
- **La société ESSET** fait élection de domicile en son siège social, sis Liberty Tower à 17 place des Reflets à Courbevoie (92400),
- **[..à compléter..]** 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 (2) exemplaires, dont un pour chacun des signataires.

Pour l'OCCUPANT,
[..à compléter..]

Pour SNCF Réseau,
Monsieur Jérôme KOLSKY

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 3.1** Etat des lieux d'entrée
- ANNEXE 3.2** Diagnostic environnemental
- ANNEXE 4.1** Etat des Risques et Pollutions
- ANNEXE 4.2** Arrêté préfectoral
- ANNEXE 5.1** ERRIAL
- ANNEXE 5.2** Liste Secteur d'information sur les Sols (SIS)
- ANNEXE 6** Extrait du PLU
- ANNEXE 7.1** Plan d'aménagement
- ANNEXE 7.2** Planning d'aménagement
- ANNEXE 8.1** Extrait KBIS
- ANNEXE 8.2** Carte Nationale d'Identité
- ANNEXE 9** Attestation d'assurance