



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

NON CONSTITUTIVE DE DROITS RÉELS

CONDITIONS PARTICULIERES

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

**Dossier n°**

Département de Seine Maritime
Commune de PORT-JEROME-SUR-
SEINE (76330)

Ligne n°362 000
De Bréauté-Beuzeville
A Gravenchon-Port-Jérôme
PK : 219+850

Gare de PORT JEROME GARE
UT : 002292K-T005p-B017

Parcelles Cadastrales : AE 35p et 5p

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**

Entre les soussignés,

La société dénommée « **SNCF Réseau** », société anonyme au capital social de 621 773 700 Euros dont le siège est situé à SAINT-DENIS (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,

Représenté par la société dénommée « Société Nationale SNCF », société anonyme au capital de 1 000 000 000,00 Euros, dont le siège est situé à SAINT-DENIS (93200), 2 place aux Etoiles, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY sous le numéro 552 049 447 et dont le régime résulte des Articles L.2102-1 et suivants du Code des Transports,

En application de la Convention de Gestion et de Valorisation Immobilière en date du 30 juillet 2015 conclue entre les anciens établissements publics SNCF et SNCF RESEAU aux droits desquels viennent respectivement la Société Nationale SNCF et SNCF Réseau,

La Société nationale SNCF elle-même représentée par :

La Société ESSET, Société par Action Simplifiée au capital de 43.416.652,000 €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 de la Société Nationale SNCF, dans le cadre d'un Contrat de Valorisation Immobilière et Gestion Locative du patrimoine foncier et immobilier.

Agissant au nom et pour le compte de la Société nationale SNCF dans le cadre d'un marché de gestion du patrimoine foncier et immobilier et cessions de biens depuis le 1er mai 2024,
La société ESSET elle-même représentée par Madame Marie-France BAUDE, en sa qualité de Pilote Régional Hauts de France Normandie, domiciliée professionnellement au 238 Boulevard Georges Clémenceau à MARCQ-EN-BAROEUL (59700),

Ci-après dénommée « **GESTIONNAIRE** »

Et,

Variante 1 Personnes morales de droit privé

La Société au capital de Euros, immatriculée au registre du commerce de sous le n°, dont le siège est situé à (.....), représentée par son **[compléter et préciser la fonction : gérant, directeur général, président] [Nom et Prénom]** domicilié(e) à (.....) né(e) le à en vertu des pouvoirs qu'il détient
- par délégation de pouvoirs de M..... agissant en qualité de **[préciser la fonction]**, en date du,
- d'une délibération du conseil d'administration du

Variante 2 Personnes morales de droit public

[La Ville de, Le syndicat intercommunal...] ... dont les bureaux sont sis à (.....), représentée par son **[compléter et préciser la fonction : son Maire, ...]**, agissant en vertu d'une délibération du **[Conseil Municipal ou Comité syndical]** en date du

Variante 3 Personnes physiques

M..... **[Monsieur Madame Mademoiselle] [Nom et Prénom]** domicilié(e) à (.....) né(e) le à, **[profession]**, agissant en son nom propre.

Variante 4 Association

L'Association domiciliée à (.....) représentée par son Président M..... **[Nom et Prénom]** né le à agissant au nom et pour le compte de l'Association.

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

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

- 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.

La Société ESSET, Société par Action Simplifiée au capital de 43.416.652,000 Euros, 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 de la Société Nationale SNCF, 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.

IL EST PREALABLEMENT RAPPELE CE QUI SUIT :

Conformément aux dispositions du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et plus particulièrement à l'Article L 2122-1-1 crée par l'Ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017, la présente Convention d'Occupation a été délivrée suite à une procédure préalable de mise en concurrence du[date]....et publiée le[date] ...dans epublimmo.sncf, avec avis d'attribution du....[date]...paru dans 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.

ARTICLE 2 DÉSIGNATION

(Article 12 des Conditions Générales)

1. Situation du BIEN

Le BIEN est situé avenue du Général de Gaulle à PORT-JEROME-SUR-SEINE (76330) et est repris au cadastre de ladite commune sous les n°5p et 35p de la Section EA.
Il est figuré sous teinte jaune au plan annexé.

ANNEXE 2 – Plan du BIEN

Références SNCF :

PORT JEROME Gare

UT : 002292K

Terrain : 005p - Bâtiment 017p libellé « Poste 1 »

Ligne n°362 000 de Bréauté-Beuzeville à Gravenchon-Port-Jérôme

PK : 219+850

2. Description du BIEN

Le BIEN immobilier mis à disposition constitue un terrain bâti d'une contenance estimée à 315 m², comportant :

- un terrain nu de 5m² environ situé à l'Est du bâtiment 017 ;
- le bâtiment 017 en partie : 210 m² de bureaux, réfectoires, salle d'eau, vestiaires et réserves ;
- d'un terrain nu aménagé en parking, comprenant environ 5 emplacements pour le stationnement de véhicules légers, d'une contenance estimée à 100 m².

Le Bâtiment 020 (16 m² environ) n'est pas mis à disposition de l'OCCUPANT.

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

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

3. État des lieux d'entrée

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

ANNEXE 3 - Etat des lieux d'entrée

Ou

L'OCCUPANT ayant pris possession des lieux depuis le, aucun état des lieux n'est établi dans le cadre de la présente convention. Le BIEN est considéré en bon état, exempt de tous dépôts et/ou stockage et libre de toute construction.

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

ANNEXE 4 - Diagnostic environnemental 2015 - BURGEAP

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 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)

1. Activité autorisée

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

-
-

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'OCCUPANT utilisera ce bien dans les conditions suivantes :

- L'accès aux locaux se fait par un passage planchéié sur des voies de services.

- L'OCCUPANT s'engage à limiter l'accès au site uniquement au personnel dûment habilité à pénétrer dans le domaine ferroviaire. Les visiteurs doivent être accompagnés de personnel habilité.

2. Manipulation de matières dangereuses et polluantes

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Fosse septique – Entretien et conformité

Il est précisé que le BIEN mis à disposition dans le cadre de la présente convention est équipé d'une fosse septique.

L'OCCUPANT reconnaît en avoir été informé et s'engage à assurer, à ses frais exclusifs, l'entretien, la vidange régulière, ainsi que toute intervention nécessaire au bon fonctionnement de la fosse septique, conformément à la réglementation en vigueur.

Il lui appartiendra également de procéder, le cas échéant, à toute mise aux normes exigée par les autorités compétentes, sans que cela n'ouvre droit à indemnisation ou remboursement par le concédant.

Toute défaillance dans l'entretien ou la conformité de la fosse septique engage la responsabilité exclusive de l'OCCUPANT, notamment en cas de pollution ou de dommages causés à l'environnement ou aux tiers.

ARTICLE 5 SOUS-OCCUPATION

(Article 3 des Conditions Générales)

Toute sous occupation est interdite.

ARTICLE 6 ENVIRONNEMENT – SANTE PUBLIQUE

1. Etat « Risques et Pollutions » (L. 125-5 I du Code de l'Environnement)

L'Etat « Risques et Pollutions » établi à partir d'informations mises à disposition par le préfet est annexé aux présentes ainsi que, le cas échéant, mention de l'arrêté concerné et des extraits des documents de référence permettant la localisation du BIEN au regard des risques pris en compte prévus à l'Article R. 125-24 du Code de l'Environnement.

ANNEXE 5 - ERRIAL - 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 l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (Art. L. 125-2 du Code des Assurances) ou technologiques (Art. L. 128-2 du Code des Assurances) et que par ailleurs, il n'a pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

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

3. Diagnostic de Performance Energétique (Article L.126-26 du Code de la Construction et de l'Habitation)

Conformément aux dispositions de l'Article L.126-26 du Code de la Construction et de l'Habitation, la présente convention est soumise à l'obligation de réalisation d'un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE).

D'un commun accord, SNCF Immobilier et l'OCCUPANT conviennent que le DPE est en cours de mise à jour et qu'il sera communiqué à l'OCCUPANT, dans les meilleurs délais à réception du rapport.

L'OCCUPANT reconnaît avoir été pleinement informé de cette situation et l'accepte expressément, sans réserve.

ANNEXE 6 - DPE

4. Diagnostic Technique Amiante (Article R. 1334-18 du Code de la Santé Publique)

Le BIEN a fait l'objet d'un repérage des matériaux contenant de l'amiante, qui a donné lieu à l'élaboration d'un Dossier Technique « Amiante » (DTA), conformément aux Articles R. 1334-14 et suivants du Code de la Santé Publique.

La fiche récapitulative du Dossier Technique Amiante (DTA) est ci-annexée.

ANNEXE 7 - DTA

L'OCCUPANT déclare avoir pris connaissance de ces informations et vouloir faire son affaire personnelle de cette situation. Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, tant à l'origine qu'en cours de convention, l'OCCUPANT devra se conformer à la législation en vigueur relative aux interventions sur les matériaux contenant des substances dont la réglementation proscrit l'usage, dont l'amiante, et s'engage, de manière générale, à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité et la santé des occupants du BIEN. Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, l'OCCUPANT ferait son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : recherche, diagnostic, suppression ou autres, le tout, sans aucun recours contre SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE. En outre, l'OCCUPANT et ses entreprises, maîtres d'œuvre etc... conservent leur obligation de recherche sur les matériaux sur lesquels ils peuvent être amenés à intervenir. En cours de convention, l'OCCUPANT prendra à sa charge tous les travaux de désamiantage appropriés qui seraient rendus nécessaires du fait des aménagements, rénovations, ou autres travaux qu'il souhaiterait réaliser ou qu'il aurait réalisés. D'une manière générale, l'OCCUPANT prendra en charge le coût des études, contrôles et travaux rendus nécessaires en cours de convention par des dispositions légales et réglementaires relatives à l'hygiène, à la sécurité, à la construction et à l'environnement quand bien même les dispositions seraient postérieures à la signature de la convention. Il s'engage à transmettre immédiatement à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE l'ensemble de la documentation en sa possession et notamment tous rapports, diagnostics, et procès-verbaux de travaux relatifs à l'amiante (notamment les diagnostics avant/après travaux, les bordereaux de suivi des déchets amiantés les diagnostics...)

5. 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 des informations publiques sur les risques, sites et sols pollués donne les informations suivantes :

- 9 sites ont été recensés au titre de la base de données Ex-BASOL, consultable à l'adresse suivante :

<https://www.georisques.gouv.fr/risques/sites-et-sols-pollues/donnees#/type=instruction®ion=28&departement=76&commune=76476>

- 63 sites ont été recensés au titre de la base de données CASIAS, consultable à l'adresse suivante :

<https://www.georisques.gouv.fr/risques/basias/donnees#/reg=28&dpt=76&com=76476>

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

Le BIEN, objet des présentes, est situé sur le territoire de la commune de PORT-JEROME-SUR-SEINE. Toutefois, à ce jour, le zonage des parcelles cadastrées EA 5 et EA 35, n'est pas identifié de manière précise au sein du PLU communal.

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 du 1^{er} octobre 2025 (ci-après « Date de prise d'effet de la convention ») pour se terminer le 30 septembre 2030.

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

ARTICLE 8 REDEVANCE

(Article 6 des Conditions Générales)

1. Montant de la redevance

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

2. Modalités de paiement

L'OCCUPANT paie la redevance par virement.

L'OCCUPANT s'oblige à payer cette redevance trimestrielle 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.

A ajouter pour les cocontractants publics en dehors des EPIC uniquement

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

- par dépôt sur la plate-forme Chorus-Pro : <https://chorus-pro.gouv.fr>, moyen de transmission obligatoire depuis le 01/01/2020 :

N° BUPO

N° CTR

N° SIRET

L'adresse mail de contact de l'OCCUPANT pour tout sujet lié à la facture est :

.....

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 1^{er} trimestre de l'année 2025, soit 137,29.
- 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)

OPTION N°1 Dépôt de garantie

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

Ladite somme sera ajustée, de plein droit et sans aucune formalité, à l'occasion de chaque modification du montant de la redevance et, le cas échéant, du taux de la TVA, de façon à être égale à tout moment à trois (3) mois de redevance TTC.

L'OCCUPANT s'interdit d'imputer le dernier terme de redevance sur le dépôt de garantie à son départ, pour quelque cause que ce soit.

Le dépôt de garantie sera restitué à l'OCCUPANT au plus tard deux mois après la plus tardive des deux dates suivantes :

- date d'établissement de l'état des lieux prévu à l'Article 27 des Conditions Générales,
- date de la levée des réserves émises lors de l'état des lieux de sortie.

OPTION N°1bis
Non restitution du dépôt de garantie en cas de renouvellement

NOTA :

Afin de faciliter la gestion financière des dépôts de garantie en cas de renouvellement de la convention avec le même occupant, la rédaction suivante permet d'un commun accord entre les parties de conserver le dépôt de garantie et de compléter celui-ci, le cas échéant, proportionnellement à l'augmentation du montant de la redevance renégociée et/ou indexée.

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, l'OCCUPANT verse à SNCF Réseau, à titre de dépôt de garantie, une somme de (En LETTRES et en chiffres) EUROS correspondant à mois de redevance TTC.

SNCF Réseau détenant au titre de la convention n° (Référence de l'ancienne convention) un dépôt de garantie de (En LETTRES et en chiffres) EUROS, l'OCCUPANT donne son accord pour que SNCF Réseau conserve ledit dépôt de garantie, et s'engage à verser à la signature de la présente convention la différence par rapport au nouveau montant dû au titre de la présente convention, soit la somme de (En LETTRES et en chiffres) EUROS.

Le montant du dépôt de garantie dû au titre de la présente convention sera ajusté 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 11 CHARGES A REMBOURSER
(Article 9 des Conditions Générales)

1. Prestations et fournitures

Les prestations et fournitures suivantes étant directement payées par SNCF Réseau auprès de ses fournisseurs, elles sont remboursées par l'OCCUPANT dans les conditions suivantes :

- Eau, électricité, chauffage.

L'OCCUPANT rembourse ces dépenses sur la base d'un forfait annuel global fixé à **neuf-mille-deux-cents (9 200)** Euros hors taxes.

Ce montant est payable selon la même périodicité et aux mêmes conditions que la redevance d'occupation.

Ce forfait est calculé sur la base de la moyenne des consommations des deux dernières années (2024, 2023), soit :

- Électricité : 6 800 € HT
- Eau : 2 400 € HT

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

2. Impôts et taxes

L'OCCUPANT rembourse à SNCF Réseau sur la base d'un forfait annuel global le montant des impôts et taxes que SNCF Réseau est amené à acquitter du fait du bien occupé.

Le montant annuel du forfait est fixé à **quatre-cent-soixante (460)** Euros hors taxes TVA en sus ; il est payable aux conditions et selon la périodicité fixées pour le paiement de la redevance.

3. Frais de dossier et de gestion

L'OCCUPANT paie à SNCF Réseau un montant forfaitaire estimé à **mille-huit-cents (1 800)** Euros hors taxe, TVA en sus, correspondant aux frais d'établissement et de gestion du dossier. Ce montant est exigible au premier avis d'échéance adressé par le GESTIONNAIRE.

ARTICLE 12 INTÉRÊTS POUR RETARD DE PAIEMENT

(Article 11 des Conditions Générales)

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

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 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'avenue du Général de Gaulle.

L'accès aux emprises mises à disposition se fait pour un passage planchéié sur un tronçon de voie transformé en voie de service (en rouge sur le plan).

ANNEXE 2 - Plan du BIEN

L'OCCUPANT s'engage à respecter les voies d'accès et à adapter sa vitesse de circulation (15 km/h maximum), de manière à garantir la sécurité de l'ensemble des usagers présents sur le site.

L'OCCUPANT est également tenu de maintenir en permanence libres de tout dépôt ou stationnement l'ensemble des accès, afin d'en assurer la disponibilité et la sécurité à tout moment.

Par ailleurs, l'OCCUPANT s'engage à ne pas dégrader le portail d'entrée et les accès de quelque façon que ce soit.

En cas de travaux réalisés par la SNCF sur ces accès, les frais et charges d'entretien correspondants pourront être refacturés à l'OCCUPANT, au prorata des surfaces occupées, et sur présentation de la facture émise par SNCF ou le GESTIONNAIRE. L'OCCUPANT s'engage à en régler le montant dès réception.

ARTICLE 14 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 • - 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.

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 • - Tableau d'amortissement des travaux réalisés par 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.

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.

Préalablement à tous travaux, l'OCCUPANT est tenu de se rapprocher de la SNCF :

Nicolas MANERO

Responsable Domaines et Assistant Végétation/Faune

SNCF – INFRAPÔLE Normandie

Pôle OTP – CELLULE IM – Groupe OA/OT/Domaines

Batiment A – 3^{ème} étage

19 rue de l'Avalasse BP 696 – 76008 Rouen

TÉL. : +33 (0)9 88 83 71 25 (33 71 25) - MOBILE : +33 (0)6 27 17 14 68

FAX : +33 (0)2 35 52 14 00 (33 14 00) - nicolas.manero@reseau.sncf.fr

Préalablement à tous travaux, l'OCCUPANT devra s'assurer de l'absence de câbles ferroviaires, particulièrement dans le cadre de terrassement liés aux aménagements à réaliser. L'OCCUPANT sera tenu responsable en cas de dommage. Compte-tenu de la proximité des installations d'alimentation électrique des voies ferrées, préalablement à tout commencement de travaux, l'OCCUPANT s'engage à réaliser avant tout travaux et en sus des obligations administratives usuelles (dépôt d'une déclaration préalable de travaux) à déposer préalablement une Déclaration d'Intention de Commencement des Travaux (DICT) auprès de l'autorité administrative compétente et à se conformer strictement aux prescriptions éventuelles qui pourraient en résulter.

Selon le cas, une Notice Particulière de Sécurité Ferroviaire (NPSF) pourra être demandée par SNCF RESEAU. Cette dernière portera cette note à la connaissance des entreprises mandatées pour les travaux et la fera respecter. Cette NPSF reprendra toutes les mesures à mettre en place lors des travaux pour assurer la pérennité du domaine ferroviaire et des circulations du trafic. Tous les frais occasionnés à SNCF RESEAU pour la mise en place des mesures de sécurité ferroviaire seront à la charge de l'OCCUPANT.

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'OCCUPANT entretiendra convenablement le BIEN.

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.

Il est rappelé que si SNCF venait à réaliser des travaux au niveau des accès, une refacturation à hauteur de 50% du coût des travaux sera prévue sur présentation de facture SNCF. L'OCCUPANT s'engage à régler la facture dès sa réception.

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.

Par ailleurs, l'OCCUPANT a interdiction formelle de procéder à des constructions, des creusements ou des terrassements.

L'OCCUPANT respecte les Servitudes d'Utilité Publique T1 relatives aux chemins de fer.

ANNEXE 8 - Servitudes de type T1

A l'issue de la convention, et quelle qu'en soit la cause, l'OCCUPANT devra libérer le BIEN de toute occupation, y compris plantation, stockage ou aménagement, et le restituer dans un état propre et libre de toute entrave.

ARTICLE 16 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 (1 000 000,00) d'Euros par sinistre.**

1.1 L'OCCUPANT doit étendre les garanties de sa police « Responsabilité Civile » :

- a) aux risques de pollution ou d'atteinte à l'environnement d'origine accidentelle et/ou graduelle pouvant atteindre les lieux mis à sa disposition et occasionnant des dommages à SNCF Réseau,
- b) à concurrence d'une somme minimale de **un million (1.000.000,00) d'Euros par sinistre**, étant précisé que celle-ci ne saurait en aucun cas constituer une limitation de responsabilité.

1.2 Garanties :

- a) Outre les dommages causés aux tiers, les garanties souscrites doivent comprendre les frais de dépollution des sols, des sous-sols et des eaux souterraines sur site et hors site ainsi que les frais de prévention.

Les dommages environnementaux en référence à la *Directive Européenne 2004/35/CE* doivent être garantis avec une capacité minimale de **deux-cent cinquante-mille (250.000,000) Euros** lorsque cela est justifié (*par exemple lorsque le terrain est localisé à une distance inférieure à 5 kilomètres d'une zone classée NATURA 2000, ou lorsque le terrain est localisé en amont hydraulique d'un cours d'eau abritant des espèces protégées ou relève de l'annexe de la Directive*).

- b) En cas d'exploitation de stockages enterrés, les dommages causés par ces derniers doivent être garantis.

1.3 Cette extension de garantie :

- a) devra trouver application pendant toute la durée de l'autorisation d'occupation et,
- b) devra être maintenue postérieurement à l'expiration ou à la résiliation de celle-ci jusqu'à présentation par l'OCCUPANT du PV de réalisation des travaux tel que prévu à l'Article 27 des CG ou d'un diagnostic environnemental présentant un état environnemental comparable à celui réalisé lors de l'entrée dans les lieux s'il n'y a pas lieu de réaliser des travaux de remise en état.

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 prévoyant :

i. que la garantie est acquise en valeur à neuf pour la partie occupée, pour un montant approximatif de trois-cent-quinze-mille (315 000,00) Euros, correspondant à la valeur estimative de reconstruction à neuf des locaux occupés.

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

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

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

La 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 (1 000 000,00) d'Euros par sinistre.**

ARTICLE 17 DOMICILIATION

Pour l'exécution des présentes,

- **SNCF Réseau** fait élection de domicile en son siège social indiqué en tête des présentes Conditions Particulières,
- **SNCF Immobilier** fait élection de domicile à l'adresse des bureaux de la Direction Immobilière Territoriale 449, avenue Willy Brandt – EURALILLE (59117),
- **ESSET** fait élection de domicile en son siège social, sis à COURBEVOIE (92400), 17 Place des Reflets,
- XXX fait élection de domicile en son XXX :
 - *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 ESSET,

LISTE DES ANNEXES

- ANNEXE 1** Conditions Générales d'occupation d'immeubles bâtis ou non bâtis dépendant du domaine public de SNCF Réseau non constitutive de droits réels
- ANNEXE 2** Plan du BIEN
- ANNEXE 3** Etat des lieux d'entrée
- ANNEXE 4** Diagnostic environnemental du 27/08/2015
- ANNEXE 5** ERRIAL - L'Etat « Risques et Pollutions »
- ANNEXE 6** **Diagnostic de Performance Energétique (DPE) bâtiment 017**
- ANNEXE 7** Diagnostic technique amiante (DTA) bâtiment 017
- ANNEXE 8** Servitudes T1
- ANNEXE ...**

PROJET MEC