



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

***NON CONSTITUTIVE DE DROITS RÉELS***

---

**CONDITIONS PARTICULIERES**

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



**Dossier n°**

Département de Seine  
Maritime  
Commune de ROUEN

Ligne n°365 000  
De Rouen Gauche  
A Petit Couronne

Gare de Rouen Rive  
Gauche

UT 002306R – T009 – B  
027

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,

Représentée par la société dénommée « Société Nationale SNCF », société anonyme au capital de 1.000.000.000 Euros, dont le siège est situé à SAINT-DENIS (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,

Et est représentée par Monsieur Laurent LESMARIE en sa qualité de Directeur de la Direction Immobilière Territoriale Nord de SNCF Immobilier, dont les bureaux sont sis 449 avenue Willy Brandt à EURALILLE (59777), 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.

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

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

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

**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 17 novembre 2023 et publiée le 17 novembre 2023 dans Epublimmo **avec avis d'attribution du....[date]....paru dans....[indiquer le support de publication].....**

Il est rappelé à l'OCCUPANT que le site SNCF est multi-occupé. La circulation des véhicules est limitée à 15km/h maximum.

Afin de mieux sécuriser l'accès au site, SNCF RESEAU a fait procéder à l'installation d'une barrière et d'une caméra à l'entrée de celui-ci.

## **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 à ROUEN (76000), 1 place Carnot et est repris au cadastre de ladite commune sous le n° 20 de la Section MO, lieu-dit « Av du grand cours ». Il est figuré sous teinte rouge au plan annexé (**ANNEXE n°2 Plan du BIEN**)

[UT002306R-T009-B027

Ligne 365 000 de Rouen Rive Gauche à Petit Couronne  
aux alentours du point kilométrique 0+520]

### **2. Description du BIEN**

Le BIEN immobilier mis à disposition constitue un terrain bâti d'une contenance estimée à 300 m<sup>2</sup>, comportant :

- Point d'eau : évier/lavabo.
- Installation électrique
- Mezzanine

### **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**). .

## **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)

### 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.

***[A compléter de façon précise. Indiquer éventuellement les restrictions ou les interdictions d'activités]***

#### ***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.

#### ***Variante 3 Si des conditions particulières d'occupation ou d'utilisation du BIEN mis à disposition sont imposées à l'OCCUPANT***

L'OCCUPANT utilisera ce bien dans les conditions suivantes : ***[Préciser ces conditions particulières]***

### 2. Manipulation de matières dangereuses et polluantes

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

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

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 5 SOUS-OCCUPATION**

*(Article 3 des Conditions Générales)*

Toute sous occupation est interdite.

## **ARTICLE 6 ENVIRONNEMENT – SANTE PUBLIQUE**

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

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

#### **Annexe n°4 Etat « Risques et Pollutions »**

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

### **2. Déclarations relatives aux sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques (Article L. 125-5 IV du code de l'environnement)**

En application de l'Article L. 125-5 IV du Code de l'Environnement, SNCF Réseau, déclare qu'à sa connaissance le BIEN n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (Art. L. 125-2 du Code des Assurances) ou technologiques (Art. L. 128-2 du Code des Assurances) et que par ailleurs, il n'a pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

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

### **3. 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 n° 5 : DTA)

#### 4. 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 :

- 34 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&region=28&departement=76&commune=76540>

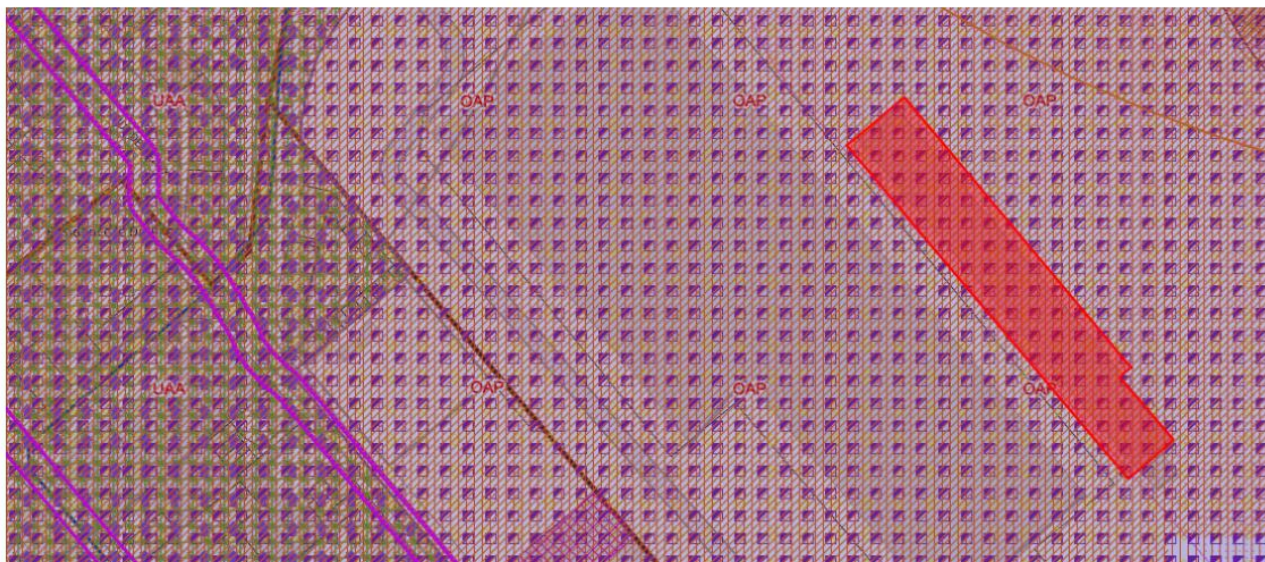
- 553 sites ont été recensés au titre de la base de données CASIAS, consultable à l'adresse suivante :

<https://www.georisques.gouv.fr/risques/basias/donnees#/reg=28&dpt=76&com=76540>

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

- Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) Métropole de Rouen Normandie, zone classée OAP SANS ATTENDRE LA GARE :

Commune de Rouen - Section MO - Parcelle 0020



[https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/map/parcel-info/76\\_540\\_000\\_000\\_MO\\_0020/](https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/map/parcel-info/76_540_000_000_MO_0020/)

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

- Néant

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

## **ARTICLE 7 ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC**

L'OCCUPANT déclare :

- Qu'il entend développer dans le BIEN une activité relevant de la réglementation ERP de 5<sup>ème</sup> catégorie (ou autres type/catégorie entrant dans les activités autorisées à l'Article 4 de la présente convention) ;
- L'OCCUPANT reconnaît être informé que le BIEN ne répond pas à la réglementation ERP envisagée et s'engage à réaliser tous travaux et aménagement nécessaire à l'obtention d'un avis favorable de la Commission de Sécurité.

A ce titre, préalablement à l'ouverture au public de son exploitation, l'OCCUPANT devra justifier à SNCF Immobilier de l'obtention de l'avis favorable de la Commission de Sécurité.

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

## **ARTICLE 8 DATE D'EFFET - DURÉE**

*(Article 5 des Conditions Générales)*

La présente convention est conclue pour une durée six (6) ans et onze (11) mois Elle prend effet à compter du 1<sup>er</sup> février 2024, pour se terminer le 31 décembre 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 9 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, TVA en sus, est fixé à ..... Euros.

### **2. Modalités de paiement**

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

#### ***Paiement par virement***

##### ***- paiement annuel***

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 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.

- **paiement semestriel**

**L'OCCUPANT s'oblige à payer cette redevance par semestre et d'avance. Le premier terme sera exigible à 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.**

- **paiement 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. Un avis d'échéance sera adressé par le SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE 30 jours avant Chaque échéance.**

**A ajouter pour pour les cocontractants publics en dehors des EPIC uniquement**

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 .....  
N° CTR .....  
N° SIRET.....

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

**ARTICLE 10 INDEXATION**

*(Article 7 des Conditions Générales)*

La redevance sera indexée de plein droit et sans aucune formalité ni demande préalable, chaque année à la date anniversaire de la Date de prise d'effet de la convention en fonction de la variation de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT) publié trimestriellement par l'INSEE, selon la formule suivante :

Redevance indexée = redevance de référence x (indice de comparaison / indice de référence).

La première indexation s'effectuera en prenant :

- Pour la redevance de référence, la redevance en vigueur au jour de l'indexation,
- Pour indice de référence, le dernier indice ILAT publié trimestriellement par l'INSEE à la Date de prise d'effet de la convention, soit celui du *[...] trimestre de l'année [...], soit [...].*
- Pour indice de comparaison, l'indice ILAT publié trimestriellement par l'INSEE du même trimestre de l'année suivante.

Les indexations ultérieures s'effectueront en prenant :

- Pour la redevance de référence, la redevance résultant de la précédente indexation,
- Pour indice de référence, l'indice ILAT publié trimestriellement par l'INSEE ayant servi d'indice de comparaison pour la précédente indexation,
- Pour indice de comparaison, l'indice ILAT publié trimestriellement par l'INSEE du même trimestre de l'année suivante.

Dans l'hypothèse d'une modification de la redevance de base au cours de la présente convention, quelle qu'en soit la cause, les Parties conviennent d'apporter à la clause d'indexation susvisée toutes modifications nécessaires afin de respecter les dispositions légales ou réglementaires d'ordre public, et en particulier les dispositions de l'Article L.112-1 du Code Monétaire et Financier. Il est expressément convenu que dans le cas où l'indice de comparaison devant servir à l'indexation de la redevance de base viendrait à être publié avec retard pour quelle que cause que ce soit, il sera tenu compte provisoirement du dernier indice connu et un réajustement interviendra avec effet rétroactif à la date d'indexation stipulée ci-dessus dès la date de parution de l'indice de comparaison en question.

Le jeu de la clause d'indexation n'étant subordonné à aucune notification l'indexation s'appliquera de plein droit ; le fait de ne pas avoir indexé la redevance n'entraînera aucune déchéance dans le droit de l'une des Parties de réclamer l'application ultérieure de l'indexation avec effet rétroactif à la date d'indexation stipulée ci-dessus.

Au cas où, pour quelle que raison que ce soit, l'indice choisi ne pourrait être appliqué, les Parties conviennent expressément de lui substituer soit l'indice qui serait publié en remplacement, soit un indice similaire choisi d'un commun accord entre les Parties.

## **ARTICLE 11 GARANTIE FINANCIÈRE** *(Article 8 des Conditions Générales)*

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 12 CHARGES A REMBOURSER** *(Article 9 des Conditions Générales)*

### **1. Prestations et fournitures**

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 :

- Refacturation d'électricité : cent cinquante euros (150 €) annuel HT
- Refacturation de l'eau : cent euros (100 €) annuel HT

Le montant total annuel du forfait est donc fixé à deux cent cinquante (250 €) hors taxes, TVA en sus.

Concernant la refacturation de l'électricité : Il est prévu par SNCF RESEAU ou son GESTIONNAIRE de procéder à la pose d'un compteur individuel électrique. Dès confirmation par l'OCCUPANT de la mise en service de celui-ci, la facturation du forfait électricité prendra fin.

L'OCCUPANT fera son affaire personnelle de la fourniture d'électricité. Le forfait lui sera remboursé au prorata de la période occupée.

L'OCCUPANT s'engage à rembourser à SNCF le coût des travaux engagés pour l'entretien du site (voieries d'accès et tout ce que SNCF pourrait refacturer) aux tantièmes de son occupation, soit 300/110 436e, selon facturation au réel.

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

Le règlement devra intervenir dès émission de la facture auprès de l'OCCUPANT.

Etant ici rappelé que SNCF IMMOBILIER a procédé à l'installation d'une barrière automatique à l'entrée du site.

L'OCCUPANT devra se rapprocher de SNCF IMMOBILIER, dans le but d'obtenir des badges pour la barrière d'accès au site :

***Laurent Leboeuf***

**Gestionnaire de Portefeuille Industriel et Ferroviaire**

**SNCF IMMOBILIER**

DIRECTION IMMOBILIERE TERRITORIALE HAUTS-DE-FRANCE NORMANDIE

Pôle stratégie immobilière (SIM)

Immeuble VAUBAN – Bat A – 3ème étage - 4 passage de la Luciline 76000 ROUEN

Mobile : [06 12 39 15 34](tel:0612391534)

Lors de la remise des badges par SNCF IMMOBILIER, une attestation de remise sera à signer.

En cas de dégradation du portail imputable à l'OCCUPANT et/ou de dommage sur les badges qui lui ont été remis (dégradation, perte vol, etc), l'OCCUPANT s'engage à supporter l'intégralité des frais de réparation/remplacement inhérents.

## **2. Impôts et taxes**

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

Le montant annuel du forfait est fixé à deux cent quatre-vingts (280) Euros hors taxes TVA en sus ; il est payable aux conditions et selon la périodicité fixée pour le paiement de la redevance.

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

L'OCCUPANT paie à SNCF Réseau un montant forfaitaire fixé à mille (1000) Euros hors taxes, 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 13 INTÉRÊTS POUR RETARD DE PAIEMENT**

*(Article 11 des Conditions Générales)*

En cas de non-paiement à la date limite indiquée sur la facture adressée par le GESTIONNAIRE, les sommes dues seront de plein droit 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 14 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 fait par la place Carnot.

**(ANNEXE n°2)**

L'OCCUPANT utilise les terrains T006 et T009 affecté à SNCF RESEAU comme usage de droit de passage uniquement, afin d'accéder au local mis à disposition.

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

- L'OCCUPANT s'engage à respecter la limitation de vitesse sur le site, fixé à 15km/H ;
- L'OCCUPANT s'engage à ce que son activité ne gêne pas l'accès des autres OCCUPANTS du site.
- L'OCCUPANT est informé de la mise en place par la SNCF d'un dispositif de vidéo surveillance à l'entrée du site.
- L'OCCUPANT est informé que l'accès au site se fera par une barrière installée par SNCF RESEAU, des badges permettant l'ouverture de la barrière seront remis à l'OCCUPANT, celui-ci ne pourra pas demander de badges supplémentaires que ceux remis lors de l'installation de la barrière.

Dans le cas où SNCF Réseau souhaiterait installer un système de sécurisation de l'accès au site, l'OCCUPANT sera tenu d'équiper ses véhicules des dispositifs nécessaires, spécifiés par SNCF Réseau ou son gestionnaire. Cet équipement sera à la charge de l'OCCUPANT.

L'OCCUPANT ne peut exiger quelconques travaux de la part de la SNCF, SNCF Réseau ou son gestionnaire.

## **ARTICLE 15 TRAVAUX**

*(Article 14 des Conditions Générales)*

### **OPTION 1 :**

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 et des travaux d'aménagements, et des travaux visés ci-dessous.

### **OPTION 2 :**

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°6 : Devis et plans des travaux)**

L'OCCUPANT s'oblige à réaliser ces travaux dans un délai d'un (1) an 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 n°7 : Tableau d'amortissement des travaux réalisés par le LOCATAIRE)**

**ARTICLE 16 ENTRETIEN & RÉPARATIONS**

*(Article 16 des Conditions Générales)*

Les travaux relevant de l'Article 606 du Code Civil en ce compris les travaux ordonnés par l'administration, et ceux relatifs à la mise en conformité du BIEN à la réglementation seront effectués sous maîtrise d'ouvrage de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE. Le coût de ces travaux sera refacturé à l'OCCUPANT au prorata de la surface occupée, soit 300/110 436<sup>e</sup>.

Le cas échéant, la facturation de la quote-part mise à la charge de l'OCCUPANT lui sera adressée par le GESTIONNAIRE.

En effet, et tel qu'il résulte de 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 », les travaux de l'Article 606 du Code Civil de même que les travaux prescrits par l'Administration et les travaux relatifs à la mise en conformité du BIEN à la réglementation incombent à l'OCCUPANT, de telle sorte que la charge financière desdits travaux doit être assumée par ce dernier.

L'OCCUPANT entretiendra convenablement le bien.

L'OCCUPANT respecte la servitude d'utilité publique T1 relative aux chemins de fer.

**ARTICLE 17 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**,

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

L'OCCUPANT doit faire assurer au titre de cette assurance le BIEN étant entendu que cette police doit être assortie d'une clause prévoyant :

- i. que la garantie est acquise en valeur à neuf (le montant des capitaux garantis figurant au contrat devra faire référence de manière expresse à la valeur de reconstruction à neuf des locaux occupés),
- ii. avec dérogation totale et absolue de la règle proportionnelle des capitaux assurés,
- 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 18 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, 59777 EURALILLE
- **Nexity Property Management** fait élection de domicile en son siège social, sis à ASNIERES (92665) – 2 rue Olympe de Gouges
- ..... [à compléter par le nom de l'OCCUPANT] fait élection de domicile ..... [à compléter et préciser :  
- *s'il s'agit d'une personne privée : en son domicile*  
- *s'il s'agit d'une société, GIE, association, personne morale de droit privé ou droit public : en son siège social*  
- *s'il s'agit d'une collectivité, EPCI : adresse de domiciliation de la collectivité ou de l'EPCI]*

Fait à ..... , le .....

En deux exemplaires, dont un pour chacun des signataires.

**Pour l'OCCUPANT**

**Pour SNCF Réseau**

## **LISTE DES ANNEXES**

- ANNEXE 1** Conditions Générales d'occupation d'immeubles bâtis ou non bâtis dépendant du domaine public de SNCF Réseau non constitutive de droits réels
- ANNEXE 2** Plan du BIEN
- ANNEXE 3** Etat des lieux
- ANNEXE 4** Arrêté de L'Etat « Risques et Pollutions »
- ANNEXE 5** Diagnostic technique amiante (DTA)
- ANNEXE 6** Devis descriptif et estimatif des travaux à caractère immobilier
- ANNEXE 7** Tableau d'amortissement