



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

NON CONSTITUTIVE DE DROITS RÉELS

CONDITIONS PARTICULIERES

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



Dossier n°

Département de Seine
Maritime
Commune de Rouen

Gare de Rouen Rive
Gauche

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 (93 200), 15-17, rue Jean-Philippe Rameau, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY sous le numéro 412 280 737 et dont le régime résulte des Articles L2111-20 et suivants du Code des Transports,

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

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

Et est représentée par Monsieur Laurent LESMARIE en sa qualité de Directeur Immobilier Territorial Hauts-de-France Normandie de SNCF Immobilier, dont les bureaux sont sis 7ème étage de l'Immeuble Perspective – 449, avenue Willy Brandt à EURALILLE (59 777), dûment habilité.

Et,

Variante 1 Personnes morales de droit privé

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

Variante 2 Personnes morales de droit public

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

Variante 3 Personnes physiques

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

Variante 4 Association

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

désigné (e) dans ce qui suit par le terme « **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 PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

Conformément aux dispositions du Code général de la propriété des personnes publiques et plus particulièrement à l'Article L 2122-1-1 crée par l'Ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017, la présente Convention d'Occupation a été délivrée à la suite d'une procédure préalable de mise en concurrence publiée le 25 octobre 2023 sur le site : www.epublimmo.fr avec avis d'attribution du ... paru également sur le site.

Ladite procédure s'inscrit dans le cadre de l'appel à projet « Correspondances à Saint-Sever 2 » lancé par SNCF Immobilier.

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

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

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

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

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

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

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

L'OCCUPANT veillera à ne jamais faire obstacle auxdites visites et à la réalisation desdits diagnostics. A ce titre, il s'oblige à laisser le libre accès aux entreprises mandatées, sous réserve d'avoir été informé par ladite entreprise, SNCF Immobilier ou ses filiales moyennant un préavis de 48 heures. En cas d'incompatibilité absolue avec l'activité déployée par l'OCCUPANT, celui-ci s'engage à proposer sous 48 heures, un nouvel horaire permettant ladite visite ou la réalisation desdits diagnostics dans les 7 jours calendaires suivants la date initialement arrêtée.

Il est précisé par ailleurs à l'OCCUPANT que le site SNCF est multi-occupé et que la circulation des véhicules est limitée à 15km/h maximum sur l'ensemble du site.

Enfin, l'OCCUPANT est informé que SNCF RESEAU a fait procéder à l'installation d'une barrière et d'une caméra à l'entrée du Site.

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 Place Carnot à ROUEN (76 000) et est repris au cadastre de ladite commune sous le n°79p de la Section MO.

Il est figuré sous teinte rouge au plan annexé.

ANNEXE n°2 Plan du BIEN

Références SNCF :

UT 002306R

T006p

B003

2. Description du BIEN

Le BIEN immobilier mis à disposition est un terrain bâti d'une superficie d'environ 1 750 m², support d'un bâtiment tertiaire en Rez-de-chaussée + 1 étage, d'une surface développée totale de 814m², soit 2 niveaux de 407m² chacun.

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.

Les parties déclarent que :

- L'OCCUPANT reconnaît avoir été informé par SNCF Réseau que le site sur lequel est situé le Bien mis à disposition fait état d'un historique industriel important et a pris connaissance de diagnostic environnemental réalisé société GALLIA en date du 26 janvier 2016. Etant précisé que ce diagnostic ne peut revêtir un caractère exhaustif, l'OCCUPANT est autorisé à réaliser ses propres études complémentaires et déclare s'être fait accompagner d'experts compétents en la matière. L'OCCUPANT fait son affaire personnelle de l'état des sols et du sous-sols et s'engage à ses frais exclusifs à prendre toute mesure pour rendre compatible l'état du bien avec son projet sans recours contre SNCF RESEAU ou SNCF Immobilier.
- L'OCCUPANT reconnaît que la destination actuelle de l'ensemble immobilier dont dépend le Bien au regard de la réglementation en matière d'urbanisme est la suivante : usage d'entrepôt, logistique en lien avec l'activité ferroviaire.
- Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) a été approuvé le 13 février 2020. Le Bien est situé dans une zone « URP23 », identifiée comme zone de renouvellement urbain à vocation d'activités économiques. A noter que la 1^{ère} modification simplifiée du PLUi de la Métropole est en cours de consultation du public. Des règles générales du règlement, notamment concernant le coefficient de biotope sont prise en considération. Cette modification devrait être exécutoire à l'été 2021. Les pièces sont consultables sur Internet : <https://jeparticipe.metropole-rouen-normandie.fr/demarche-participative/modification-simplifiee-ndeg1-du-plu-de-la-metropole-rouen-normandie>
Ce secteur est également couvert par l'OAP (Orientations d'Aménagement de le Programmation) Saint-Sever Nouvelle Gare qui précise notamment la dimension temporelle du projet et l'activation progressive de ce site dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement de long terme. Il est précisé dans ce cadre que l'OCCUPANT devra entreprendre toutes les démarches nécessaires auprès de l'Administration pour obtenir les autorisations administratives requises préalablement à l'exploitation de son activité visant à mettre en œuvre son projet en conformité avec les règles d'urbanisme qui seront applicables à la date de son développement, ainsi qu'à respecter l'ensemble des prescriptions administratives et réglementaires auxquelles il sera tenu. Il réalisera à ses frais et sous sa responsabilité tout aménagement spécial et travaux de mise aux normes du Bien qu'il sera tenu de réaliser pour la mise en œuvre de son projet.

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

3. État des lieux d'entrée

Un état des lieux d'entrée contradictoire, établi le, est annexé aux présentes Conditions Particulières (**ANNEXE n°3 Etat des lieux d'entrée**).

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

Annexe n° [•] Diagnostic environnemental

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

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

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

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

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.

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)

Variante 1 Interdiction de sous occupation

Toute sous occupation est interdite.

Variante 2 Dérogation

Formule à utiliser lorsque la sous-occupation présente un intérêt financier pour SNCF Réseau ou lorsqu'elle procure des facilités de gestion.

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

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

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

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

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

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

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

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

terme, l'OCCUPANT en avise le GESTIONNAIRE au plus tard dans les 15 jours de sa survenance.

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

ARTICLE 6 ENVIRONNEMENT – SANTE PUBLIQUE

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

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

Annexe n° • Etat « Risques et Pollutions »

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

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

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

3. Diagnostic de performance énergétique (Article L.126-26 du code de la construction et de l'habitation)

La présente convention comporte, conformément à l'Article L.126-26 du Code de la Construction et de l'Habitation, un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) ci-annexé.

Le Diagnostic de Performance Energétique est établi par SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE aux frais de l'OCCUPANT.

ANNEXE n° • : Diagnostic de Performance Energétique

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 n° • : 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...).

OPTION

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

5. Rejets Aqueux

Variante 1 Rejets Aqueux dans une installation de SNCF Réseau

Avant d'être rejetés [**choisir la bonne option : dans le réseau public d'assainissement / dans le milieu naturel**], les rejets aqueux de l'OCCUPANT transitent dans le réseau interne d'assainissement de SNCF Réseau, lequel est titulaire : **[A compléter : références et date de l'arrêté d'autorisation de déversement, de l'arrêté préfectoral d'autorisation ou d'enregistrement d'une ICPE, de l'arrêté IOTA]**.

Les eaux rejetées par l'OCCUPANT, en amont du point de raccordement sur le réseau d'assainissement interne de SNCF Réseau, doivent respecter les normes de rejet fixées par **[A compléter : le ou les arrêtés visés ci-dessus ou, dans le cas où SNCF Réseau n'est titulaire d'aucun arrêté, le règlement d'assainissement local et/ou les articles 31 et 34 de l'arrêté du 2 février 1998 relatif aux prélèvements et à la consommation d'eau ainsi qu'aux émissions de toute nature des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation]** ou par tout autre arrêté modificatif porté à sa connaissance.

L'OCCUPANT fait réaliser, à ses frais, et par un organisme agréé, une surveillance de ses rejets selon la fréquence et les modalités imposées à SNCF Réseau pour sa propre autosurveillance, en amont du point de raccordement au réseau d'assainissement interne, tel qu'identifié au plan ci-annexé.

L'OCCUPANT s'engage à communiquer au GESTIONNAIRE les résultats de cette autosurveillance dans un délai d'un (1) mois à compter du premier jour de prélèvement.

Si les résultats de la surveillance révèlent que les rejets aqueux de l'OCCUPANT ne sont pas conformes aux normes de rejet exigées par le ou les arrêté(s) ci-dessus visé(s) ou par tout autre arrêté modificatif qui aura été porté à sa connaissance, l'OCCUPANT s'engage à mettre tout en

œuvre pour respecter ces valeurs et présente dans les meilleurs délais son programme d'action au GESTIONNAIRE

L'OCCUPANT s'engage à avertir immédiatement le GESTIONNAIRE, d'une part, en cas de rejets accidentels de produits toxiques ou corrosifs, ou susceptibles de provoquer des dégagements gazeux et, d'autre part, en cas de rejets non conformes à l'arrêté ou aux arrêtés ci-dessus visés ou à tout autre arrêté modificatif qui aura été porté à sa connaissance.

L'OCCUPANT s'engage à mettre tout en œuvre pour remédier à cette situation et présente dans les meilleurs délais son programme d'action au GESTIONNAIRE.

Les modalités des rejets aqueux de l'OCCUPANT sont précisées dans l'accord de déversement ci-annexé.

Variante 2 Rejets Aqueux dans une installation d'un tiers

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

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

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

6. Informations rendues publiques sur l'état environnemental du BIEN

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

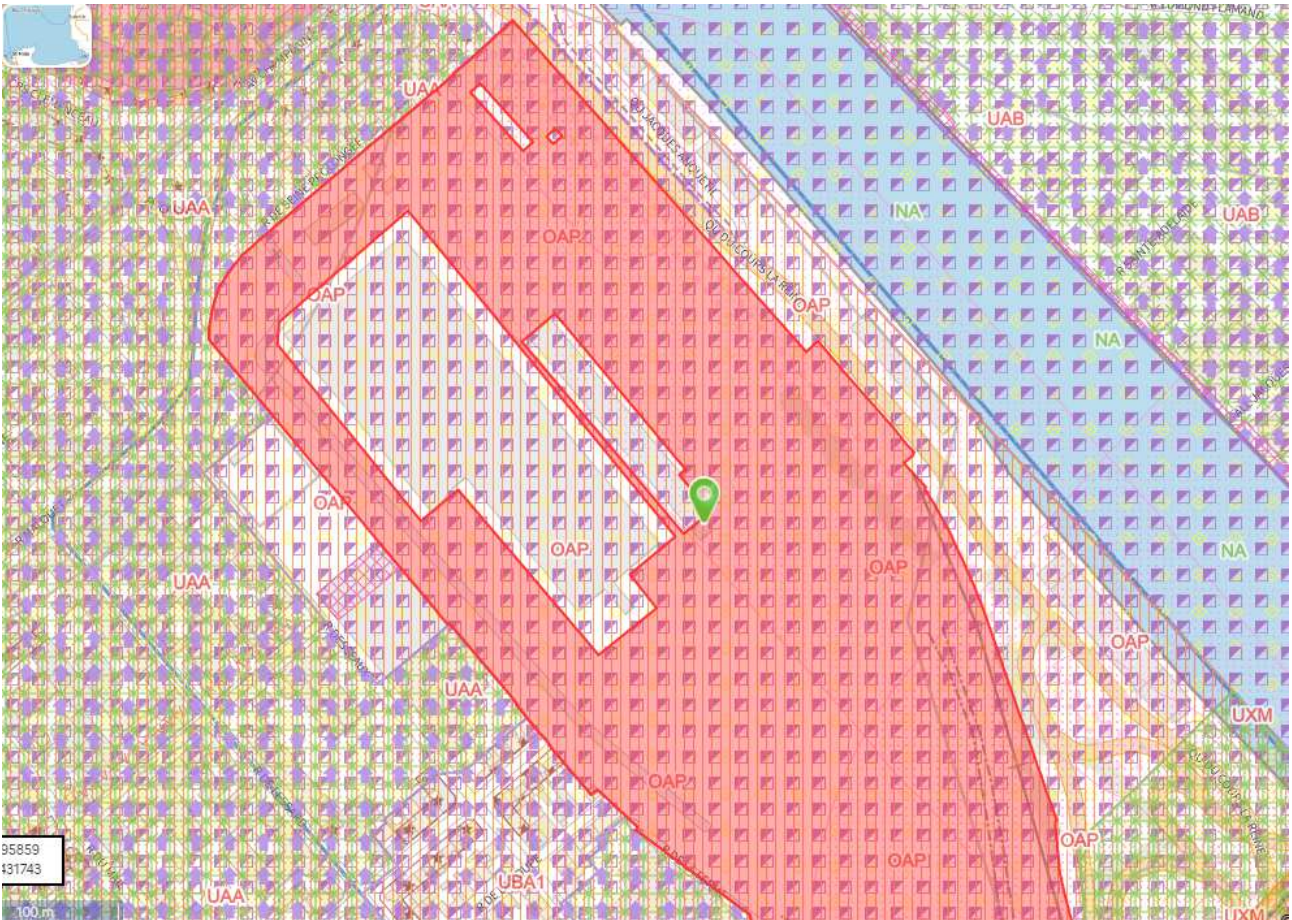
<https://www.georisques.gouv.fr/risques/sites-et-sols-pollues/donnees#/type=instruction®ion=28&departement=76&commune=76540>

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

[Pollution des sols, SIS et anciens sites industriels | Géorisques - Ministère de la transition écologique \(georisques.gouv.fr\)](#)

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 :



https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/map/parcel-info/76_540_000_000_MO_0079/

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

ARTICLE 8 DATE D'EFFET - DURÉE

(Article 5 des Conditions Générales)

La présente convention est conclue pour une durée de [-] à compter du [-] (ci-après « Date de prise d'effet de la convention ») pour se terminer le [-].

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

ARTICLE 9 REDEVANCE

(Article 6 des Conditions Générales)

1. Montant de la redevance

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

a) Part fixe

L'OCCUPANT paie à SNCF Réseau une redevance annuelle dont la part fixe est de vingt-cinq mille (25 000) Euros Hors Taxes.

b) Part variable

L'OCCUPANT paie à SNCF Réseau une redevance annuelle dont la part variable hors taxes est calculée en fonction des modalités suivantes :

- ...
- ...

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

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

2) Modalités de paiement

L'OCCUPANT s'oblige à payer la part fixe de la redevance par virement, par (*trimestre / semestre / année – A CHOISIR*) et d'avance sur avis de paiement de SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE. Pour la première échéance, la redevance sera exigible dès la Date de prise d'effet de la convention. et sera calculé *pro rata temporis* en fonction du temps restant à courir entre la Date de prise d'effet de la convention et la fin (*de l'année/ du semestre/ du trimestre – A CHOISIR*).

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

(Préciser s'il s'agit de l'année calendaire ou civile en tenant compte de la date d'arrêt des comptes de la société et de la date à laquelle les éléments comptables demandés pourront être transmis).

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)*

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 mois de redevance TTC, au plus tard dans les huit (8) jours ouvrés suivants la Date de prise d'effet de la convention.

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

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

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

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

OPTION N°2 **Caution bancaire**

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, l'OCCUPANT fournit au GESTIONNAIRE, pour toute la durée de l'occupation, dans un délai d'un mois à compter de la signature de la présente une attestation d'un établissement bancaire par laquelle celui-ci se porte caution solidaire avec renonciation au bénéfice de discussion et de division à concurrence d'un montant de Euros correspondant à mois de redevance TTC.

[Nota : si cautionnement fourni à la signature de la convention]

: L'acte de cautionnement est demeuré ci-annexé.

(ANNEXE n°• : Cautionnement bancaire)

[Nota : si cautionnement fourni après la signature de la convention]

L'acte de cautionnement devra être strictement conforme au modèle ci-annexé.

(ANNEXE n°• : Modèle Cautionnement bancaire)

L'OCCUPANT s'engage à la reconstituer sous huit (8) jours dans l'hypothèse où elle aurait été mise en œuvre.

L'acte de caution devra rester valable 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°3 **Caution du groupe**

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant et pour la durée de l'occupation, l'OCCUPANT fournit à SNCF Immobilier une attestation par laquelle la société (*nom de la société mère*), (*type de société*) immatriculée au registre du commerce de sous le n° dont le siège est à, se porte caution solidaire avec renonciation au bénéfice de discussion et de division à concurrence d'un montant de (*montant de la redevance annuelle TTC*) Euros, conformément à l'engagement joint en annexe.

[Nota : si cautionnement fourni à la signature de la convention]

L'acte de cautionnement est demeuré ci-annexé.

(ANNEXE n°• : Cautionnement du groupe)

[Nota : si cautionnement fourni après la signature de la convention]

L'acte de cautionnement devra être strictement conforme au modèle ci-annexé.

(ANNEXE n°• : Modèle Cautionnement du groupe)

L'OCCUPANT s'engage à la reconstituer sous huit (8) jours dans l'hypothèse où elle aurait été mise en œuvre.

L'acte de caution devra rester valable 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°4 **Cautionnement personnel du dirigeant**

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, L'OCCUPANT fournit à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE, pour toute la durée de la convention, lors de la signature de la convention ou au plus tard dans un délai de huit (8) jours suivant la signature de la convention, une attestation par laquelle le dirigeant représentant l'OCCUPANT personne morale se porte personnellement caution solidaire avec renonciation au bénéfice de discussion et de division à concurrence d'un montant de Euros correspondant à mois de redevance TTC.

L'OCCUPANT s'engage à la reconstituer sous huit (8) jours dans l'hypothèse où il aurait été mis en œuvre.

L'acte de cautionnement devra observer les prescriptions :

- de l'article L. 333-1 du Code de la consommation et ainsi contenir, à peine de nullité, la mention manuscrite suivante : "En me portant caution de X..., dans la limite de la somme de ... couvrant le paiement du principal, des intérêts et, le cas échéant, des pénalités ou intérêts de retard et pour la durée de ..., je m'engage à rembourser à SNCF Réseau, les sommes dues sur mes revenus et mes biens si [L'OCCUPANT]... n'y satisfait pas lui-même. »
- ainsi que de l'article 2298 du code civil et ainsi contenir la mention manuscrite suivante : « En renonçant au bénéfice de discussion défini à l'article 2298 du code civil et en m'obligeant solidairement avec X [L'OCCUPANT], je m'engage à rembourser le créancier sans pouvoir exiger qu'il poursuive préalablement X [L'OCCUPANT] ».
- les mentions ci-dessus précédant sa signature.

L'acte de cautionnement devra rester valable deux mois après la plus tardive des deux dates suivantes, savoir :

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

[Nota : si cautionnement fourni à la signature de la convention]

L'acte de cautionnement est demeuré ci-annexé.

(ANNEXE n° : Cautionnement personnel du dirigeant)

[Nota : si cautionnement fourni après la signature de la convention]

L'acte de cautionnement devra être strictement conforme au modèle ci-annexé.

(ANNEXE n° : Modèle Cautionnement personnel du dirigeant)

OPTION N°5

Garantie autonome à première demande

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, l'OCCUPANT doit produire une garantie autonome à première demande permettant à SNCF Réseau d'obtenir le paiement de son montant sur sa seule affirmation de l'inexécution, serait-elle partielle, des obligations incombant à l'OCCUPANT, ce paiement étant préalable à l'examen de toute contestation ou exception, même en cas de procédure judiciaire, et ne pouvant donner lieu à séquestre.

A cette fin, l'OCCUPANT fournit au GESTIONNAIRE une attestation d'un établissement bancaire français siégeant à Paris par laquelle celui-ci se porte garant à concurrence d'un montant de d'Euros (..... Euros) et dans laquelle il renonce à paralyser le jeu de la garantie, notamment par l'invocation d'une quelconque exception fondée sur l'inexécution du contrat par SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE, ou sur une compensation.

L'OCCUPANT s'engage à la renouveler et à la reconstituer sous huit (8) jours dans l'hypothèse où elle aurait été mise en œuvre.

La garantie devra rester valable 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.

[Nota : si Garantie à première demande fournie à la signature de la convention]

La garantie à première demande est demeurée ci-annexée.

(ANNEXE n° : Garantie à première demande)

[Nota : si Garantie à première demande fournie après la signature de la convention]

Convention d'occupation non constitutive de droits réels - Conditions Particulières (Edition du 5 octobre 2016 mise à jour le 23 avril 2020)

La garantie à première demande devra être strictement conforme au modèle ci-annexé.
(ANNEXE n° : Modèle Garantie à première demande)

OPTION N°6
Dispense de garantie financière

NOTA :

Cette stipulation s'adresse plus particulièrement aux collectivités ou entreprises publiques.

Par dérogation à l'article 8 des Conditions Générales, l'OCCUPANT ne sera pas tenu de produire une garantie financière.

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 :

- *(Libellé de la prestation ou fourniture: eau, électricité, chauffage...),*
-
-
- etc...

L'OCCUPANT s'engage par ailleurs à rembourser à SNCF Réseau le coût des travaux engagés par lui pour l'entretien courant, la remise en état pour quelque motif que ce soit du site (voieries d'accès, entretien des espaces partagés, etc) aux tantièmes de son occupation, **soit 1 750 / 110 436e**, selon facturation au réel.

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 ladite barrière :

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)

La délivrance des badges par SNCF Immobilier, sera réalisée contre bon de remise signé par l'OCCUPANT.

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.

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

OPTION N°1
Remboursement par forfait annuel global

L'OCCUPANT rembourse à SNCF Réseau les dépenses engagées sur la base d'un forfait annuel global.

Le montant annuel de ce forfait est fixé à Euros hors taxes ; il est payable aux conditions et selon la périodicité fixées pour le paiement de la redevance.

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.

OPTION N°2
Remboursement au coût réel

NOTA :

Le remboursement au coût réel ne doit être choisi que si le GESTIONNAIRE est capable de déterminer facilement la part de toutes les prestations et fournitures imputable à l'immeuble ou partie d'immeuble mis à disposition et récupérable auprès de l'OCCUPANT. Dans le cas contraire, il est recommandé d'opter pour le remboursement selon un forfait global intégrant les coûts de structure, ce qui évite toute contestation, poste par poste, de l'OCCUPANT sur les montants qui lui sont refacturés.

L'OCCUPANT rembourse les dépenses engagées par SNCF Réseau au coût réel.

Une provision sera payable aux conditions et selon la périodicité fixées pour le paiement de la redevance.

Le montant annuel hors taxes de la provision est fixé à Euros.

Une facture de régularisation, envoyée par le GESTIONNAIRE, intervient à la fin de chaque période annuelle (*Préciser la période calendaire ou civile + Préciser le délai d'envoi de la régularisation : dans le mois/le trimestre suivant la fin de l'année en cours...*).

Le montant de la provision est révisé chaque année, il est égal au montant des prestations et fournitures dues par l'OCCUPANT au titre de la période annuelle précédente.

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

ARTICLE 13 INTÉRÊTS POUR RETARD DE PAIEMENT *(Article 11 des Conditions Générales)*

Trois stipulations sont à utiliser en fonction du statut de l'OCCUPANT et des modalités de paiement.

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

- **Si paiement par virement**

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

Variante 2 : Pour les cocontractants publics en dehors des EPIC

Le défaut de mandatement dans le délai imparti fait courir de plein droit des intérêts moratoires décomptés à partir du jour suivant la date limite de mandatement jusqu'au jour du mandatement effectif, au taux d'intérêt légal en vigueur à la date à laquelle les intérêts ont commencé à courir, majoré de 2 points. La capitalisation des intérêts intervient de plein droit.

ARTICLE 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 : Plan d'accès au BIEN

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

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

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

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

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

En outre en cas de dégradation de l'accès au BIEN de son fait ou celui de ses préposés, l'OCCUPANT s'engage à procéder à sa remise en état sans délai à ses frais exclusifs.

Dans le cas où SNCF Réseau souhaiterait installer un autre 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 N°1

Hypothèse de travaux immobiliers ni nécessaires ni souhaités.

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.....

OPTION N° 2

Article à insérer si la convention autorise l'OCCUPANT à effectuer des travaux de caractère immobilier

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

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

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

(ANNEXE n° : Devis et plans des travaux)

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

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

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

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

(ANNEXE n° : Tableau d'amortissement des travaux réalisés par le LOCATAIRE)

OPTION N° 2bis

Article à insérer si les travaux sont réalisés sur des matériaux amiantés

Lors de travaux de démolition ou tous autres travaux susceptibles de libérer des fibres d'amiante (rénovation, réhabilitation, découpage, percement, etc...), l'OCCUPANT s'engage notamment à faire procéder, à ses frais, à un diagnostic amiante avant travaux. Le diagnostic technique « Amiante » (DTA) mis à la disposition de l'OCCUPANT par le SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE ne peut se substituer à la réalisation, par l'OCCUPANT, d'un diagnostic amiante avant travaux dans la mesure où seuls sont pris en compte dans le DTA les matériaux visibles et accessibles.

En fin de travaux, l'OCCUPANT fait procéder impérativement à un diagnostic après travaux, dans le but de vérifier que les niveaux d'exposition légale aux fibres d'amiante sont respectés.

L'OCCUPANT s'engage à communiquer à SNCF Immobilier et au GESTIONNAIRE les résultats du diagnostic amiante avant travaux et après travaux et également à communiquer tous les éléments matériels (Bordereau de suivi des déchets amiantés...) justifiant d'une modification de l'état de conservation des matériaux amiantés existants, et ce, afin de permettre la mise à jour du DTA.

OPTION N° 3 **Aménagements sur le BIEN**

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

- *(désignation des aménagements)*

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

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

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

ARTICLE 16 ENTRETIEN & RÉPARATIONS *(Article 16 des Conditions Générales)*

OPTION N°1 (mono-occupant)

Terrain nu ou bâti mono-occupé : sans autorisation de construire, l'OCCUPANT prenant à sa charge les réparations de l'article 606 du code civil.

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.

OPTION N°2 **Bâtiment co-occupé partiellement**

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.

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.

OPTION N°4

Cas où l'OCCUPANT a été autorisé à construire des ouvrages, constructions et installations sur le BIEN mis à disposition

NOTA :

Cet article peut être cumulé avec les options N°1 et N° 3 si l'OCCUPANT occupe également un bâti appartenant à SNCF Réseau.

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

ARTICLE 17 COMMUNICATION ET PROPRIETE INTELLECTUELLE

1. Communication

A. Nom du BIEN

L'OCCUPANT est informé que le nom du Bien désigné par SNCF Immobilier, tenant compte de sa fonction historique, est **Site SNCF de Rouen Saint-Sever**.

B. Nom du projet

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

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

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

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

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

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

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

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

E. Communication à l'initiative de SNCF Immobilier

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

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

A ce titre, SNCF Immobilier est autorisé par l'OCCUPANT à citer dans le contenu de ces communications le nom du projet associé à celui du BIEN ainsi que le nom et les éventuelles marques et/ou droits de propriété intellectuelle de l'OCCUPANT. SNCF Immobilier est également autorisée par l'OCCUPANT, pour l'illustration de ses actions de communication, à réaliser des prises de vues photo et vidéo du BIEN et des divers biens immobiliers et mobiliers s'y trouvant installés.

L'OCCUPANT déclare avoir pris connaissance de cette faculté de SNCF Immobilier et à ce titre fera son affaire, vis-à-vis de tout tiers susceptible de détenir des droits sur les œuvres installés au sein du BIEN, en ce comprises toutes les œuvres d'art, quelle qu'en soit la nature, d'obtenir auprès des tiers toutes les autorisations requises ainsi que le nom des auteurs. L'OCCUPANT pourra également être amené à transmettre à SNCF Immobilier différents contenus tels que des visuels, photographies, vidéos ou autres contenus réalisés par lui-même ou par des tiers, et qui peuvent être qualifiés d'œuvres de l'esprit originales protégées par le droit d'auteur (ci-après désignés les « **Contenus** »).

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

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

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

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

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

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

F. Accompagnement communication

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

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

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

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

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

G. Communication à l'initiative de l'OCCUPANT

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

2. Propriété intellectuelle

A. Principes généraux

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

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

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

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

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

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

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

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

OPTION

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

B. Règles spécifiques aux Œuvres présentes au sein du Bien

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 18 ASSURANCES

(Article 20 des Conditions Générales)

OPTION N°2

Mise à disposition d'un terrain avec une construction de SNCF Réseau sans autorisation de construire

Nota : Le montant à minima à préciser pour la « RC » est le montant de la police « RC » précisé dans l'attestation demandée au futur OCCUPANT. Ce montant ne pourra être inférieur à 1.000.000 EUR par sinistre ;

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) 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, 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) d'Euros par sinistre

OPTION N°5

Mise à disposition d'un terrain et d'une construction de SNCF Réseau avec des ouvrages constructions ou installations réalisés par l'OCCUPANT

Nota : Le montant à minima à préciser pour la « RC » est le montant de la police « RC » précisé dans l'attestation demandée au futur OCCUPANT. Ce montant ne pourra être inférieur à 1.000.000 EUR par sinistre ;

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) d'Euros par sinistre

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

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

i. le BIEN,

ET

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

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

OPTION N°6

**Mise à disposition d'une construction de SNCF Réseau
avec des ouvrages, constructions ou installations réalisés par l'OCCUPANT**

Nota : Le montant à minima à préciser pour la « RC » est le montant de la police « RC » précisé dans l'attestation demandée au futur OCCUPANT. Ce montant ne pourra être inférieur à 1.000.000 EUR par sinistre ;

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) d'Euros par sinistre

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

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

i. le BIEN,

ET

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

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

ARTICLE 19 SORT DES OUVRAGES RÉALISÉS PAR L'OCCUPANT

Par dérogation à l'Article 26 des Conditions Générales, il est convenu que les Parties se réuniront un (1) an avant la date d'échéance du Contrat pour déterminer le sort des ouvrages réalisés par l'OCCUPANT.

ARTICLE 20 DOMICILIATION

Pour l'exécution des présentes,

- **SNCF Réseau** fait élection de domicile en son siège social indiqué en tête des présentes Conditions Particulières,
- **SNCF Immobilier** fait élection de domicile à l'adresse des bureaux de la Direction Immobilière Territoriale Hauts-de-France Normandie,
- **Nexity Property Management** fait élection de domicile en son siège social,
- [à compléter par le nom de l'OCCUPANT] fait élection de domicile [à compléter et préciser :
- *s'il s'agit d'une personne privée : en son domicile*
- *s'il s'agit d'une société, GIE, association, personne morale de droit privé ou droit public : en son siège social*
- *s'il s'agit d'une collectivité, EPCI : adresse de domiciliation de la collectivité ou de l'EPCI*

Fait à, le

En deux exemplaires, dont un pour chacun des signataires.

Pour l'OCCUPANT

Pour SNCF Réseau

LISTE DES ANNEXES

- ANNEXE 1** Conditions Générales d'occupation d'immeubles bâtis ou non bâtis dépendant du domaine public de SNCF Réseau non constitutive de droits réels
- ANNEXE 2** Plan du BIEN
- ANNEXE 3** Etat des lieux
- ANNEXE 4** Arrêté n°..... en date du (L'Etat « Risques et Pollutions »)
- ANNEXE ...** Arrêté d'autorisation de déversement., plans..., accord de déversement.
- ANNEXE ...** Devis descriptif et estimatif des travaux à caractère immobilier (le cas échéant)
- ANNEXE ...** Plan détaillé des ouvrages ou constructions (le cas échéant)
- ANNEXE ...** Tableau d'amortissement
- ANNEXE ...** Diagnostic d'études de sol
- ANNEXE ...** Diagnostic technique amiante (DTA)
- ANNEXE...** Diagnostic de performance énergétique
- ANNEXE ...** Garantie à première demande/Caution de groupe/Caution personnelle du dirigeant...

Projet