



**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 **PARIS**

Commune de **PARIS**  
**16<sup>ème</sup>** arrondissement

Ligne n°**962 000**  
**D'Ermont-Eaubonne**  
**A Champs-de-mars**

Gare de **AVENUE DU**  
**PRESIDENT KENNEDY**

Occupant : **Lauréat**

**CONVENTION D'OCCUPATION  
D'UN IMMEUBLE BÂTI OU NON BÂTI  
DÉPENDANT DU DOMAINE PUBLIC  
EN VUE D'UNE EXPLOITATION ECONOMIQUE  
NON CONSTITUTIVE DE DROITS RÉELS**

**Entre les soussignés,**

La société dénommée « **SNCF Réseau** », société anonyme au capital social de 621 773 700 Euros dont le siège social est situé à SAINT-DENIS (93200), 15-17 rue Jean-Philippe Rameau, 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,

Ci-après dénommé « **SNCF Réseau** »

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

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

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

Et,

**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 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** ».

L'extrait K-BIS de l'OCCUPANT est joint aux présentes Conditions Particulières.

**ANNEXE n°5 : Extrait K-BIS de l'OCCUPANT à transmettre  
Et le cas échéant, délégation de signature**

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

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

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

- Le terme « **BIEN** » désigne le bien objet de la présente convention d'occupation tel qu'il est décrit à l'article « Désignation » des Conditions Particulières.

## PRÉAMBULE

Conformément aux dispositions du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et plus particulièrement à l'article L 2122-1-1 alinéa 1 créés 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 publiée sur le site internet [www.epublimmo.sncf](http://www.epublimmo.sncf) avec avis d'attribution du ..... paru sur Epublimmo.

## ARTICLE 1 OBJET DE LA CONVENTION

Les présentes Conditions Particulières non constitutives de droits réels ont pour objet d'autoriser l'OCCUPANT ci-dessus désigné à occuper et utiliser un bien immobilier appartenant à l'Etat et attribué à SNCF Réseau et désigné à l'article « Désignation » (ci-après dénommé « le BIEN »). Le BIEN constitue une dépendance du domaine public dont SNCF Réseau est affectataire.

## ARTICLE 2 DÉSIGNATION

*(Article 12 des Conditions Générales)*

### 2.1 Situation du BIEN

Le BIEN est situé **6 rue du Ranelagh sur la commune de PARIS (75016)**, repris au cadastre de cette commune sous n°**46p** section **CD**. Il est figuré sous teinte **ROUGE** au plan annexé aux présentes Conditions Particulières.

### ANNEXE n°2 : Plan du BIEN

Le BIEN correspond aux **bâtiments B003 et B004 de l'UT 007868Y**, au point kilométrique **003+051** de la ligne n°**960 000** d'«**Ermont-Eaubonne à Champs-de-Mars**».

### 2.2 Description du BIEN

Le BIEN immobilier se compose de :

- **110 m² de bâtiment (B003 ; B004)**

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 ouvrages, constructions, équipements et installations ferroviaires inclus dans le périmètre de la présente convention ne sont pas mis à disposition de l'OCCUPANT.

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

### 2.3 État des lieux d'entrée

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

### ANNEXE n°3 : État des lieux d'entrée

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

### **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 ANNEXE n°1.1 : inventaire charges**

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 :

- **En fonction du dossier de candidature du candidat lauréat**

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

L'OCCUPANT 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.

#### **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 4.1 : Etat « Risques et Pollutions »**

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

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

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

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

### **3. *Diagnostic 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°8 : 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 du fichier CASIAS-ex BASIAS donne les informations suivantes :

La consultation des informations publiques sur les risques, sites et sols pollués donne les informations suivantes :

- Localisation exposée à des sites pollués ou potentiellement pollués dans un rayon de 500 m : Oui (57)
- Présence d'anciens sites industriels et activités de service dans un rayon de 500 m : Non



#### POLLUTION DES SOLS (500 m)

Les pollutions des sols peuvent présenter un risque sanitaire lors des changements d'usage des sols (travaux, aménagements, changement d'affectation des terrains) si elles ne sont pas prises en compte dans le cadre du projet. Dans un rayon de 500 m autour de la parcelle, sont identifiés :

- 4 sites référencés dans l'inventaire des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
- 57 sites potentiellement pollués, référencés dans l'inventaire des sites ayant accueilli par le passé une activité qui a pu générer une pollution des sols (CASIAS).



#### INONDATION

Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation nommé PPRi de Paris - Révision a été approuvé et affecte le bien.

Date de prescription : 08/03/2006

Date d'approbation : 19/04/2007

Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Par une crue à débordement lent de cours d'eau Inondation

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.



#### CANALISATIONS TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

Une canalisation de matières dangereuses (gaz naturel, produits pétroliers ou chimiques) est située dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle. La carte représente les implantations présentes autour du bien. Pour une information plus précise, il sera nécessaire de se rendre en mairie.



## INSTALLATIONS NUCLEAIRES DE BASE

Le bien est situé à moins de 10 km d'une installation nucléaire de base, installation dans laquelle une certaine quantité de substance ou de matières radioactives est présente (ex. réacteurs nucléaires de production d'électricité (centrale nucléaire), installations de préparation, enrichissement, fabrication, traitement ou entreposage de combustibles nucléaires ; etc.).

Ces installations sont contrôlées par l'Autorité de Sureté Nucléaire.

Installation(s) concernée(s) :

- Laboratoire de chimie du plutonium

## ANNEXE 4.2 : ERRIAL

La consultation des documents d'urbanisme (documents graphiques...) donne les informations suivantes : **Le Plan Local d'urbanisme (PLU)** de la commune de Paris dont la dernière procédure a été **approuvée le 20 novembre 2024**.

### UGSU.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS, DESTINATIONS\* DES CONSTRUCTIONS

#### UGSU.1.1 Occupations et utilisations des sols interdites

**Sont interdits :**

a - les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la directive européenne 2012/18/UE du 4 juillet 2012, dite Seveso III ou présentant un danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage ;

b - les locaux relevant des destinations\* Habitation, Commerces et activités de service et de la sousdestination\*

Bureau, sous réserve des dispositions des sections UGSU.1.2 et UGSU.1.3 ci-après.

#### UGSU.1.2 Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

**Sont admis aux conditions et restrictions suivantes :**

a - dans les zones de risque délimitées par le Plan de prévention du risque d'inondation (PPRI), dans les zones d'anciennes carrières souterraines et dans les zones comportant des poches de gypse antéludien, les constructions, installations et ouvrages conformes aux dispositions réglementaires des servitudes d'utilité publique (SUP) relatives à la salubrité et à la sécurité publiques mentionnées à la section D.1 de la Partie 1 du règlement ;

b - dans la zone de risque de dissolution du gypse antéludien délimitée aux documents graphiques du règlement (Plan J « secteurs de risque »), les constructions, installations et ouvrages respectant les conditions spéciales imposées par l'Inspection générale des carrières en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et de prévenir tout risque d'éboulement ou d'affaissement ;

c - les constructions et installations nécessitant des fouilles ou une intervention dans le tréfonds, sous réserve qu'elles ne compromettent pas la stabilité des constructions sur les terrains\* contigus ;

d - les constructions et installations implantées sur des terrains\* comportant des ouvrages souterrains du réseau dit « des Sources du Nord » dans les 19e et 20e arrondissements (plan K « sources du Nord » des documents graphiques du règlement), sous réserve qu'elles maintiennent de l'écoulement des eaux dans lesdits ouvrages ;

e - les constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants, sous réserve de leur intégration convenable dans le site.



### UGSU.1.3 Destinations\*, sous-destinations\* et types d'activités soumis à des conditions particulières

#### Sont admis aux conditions et restrictions suivantes :

a - les locaux relevant des sous-destinations\* Entrepôt et Industrie, lorsqu'ils apportent un service au fonctionnement de l'agglomération en lien avec le caractère de la zone UGSU ou en lien avec les

Équipements d'intérêt collectif et services publics existants ou créés dans la zone ;

b - les locaux relevant de la sous-destination\* Bureau, lorsqu'ils répondent aux besoins de fonctionnement des Équipements d'intérêt collectif et services publics et des Centres de congrès et d'exposition existants ou projetés dans la zone UGSU ;

c - les locaux relevant des sous-destinations\* Artisanat et commerce de détail, Restauration et Activité

de service avec accueil d'une clientèle, lorsqu'ils sont implantés : o au rez-de-chaussée et en sous-sol des constructions situées dans la bande de constructibilité principale\* ; o sur les berges de la Seine ou des canaux, sous réserve d'être liés à la voie d'eau, ainsi que dans le secteur de la Petite Ceinture délimité aux documents graphiques du règlement, sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractéristiques environnementales et à la fonction écologique du site ;

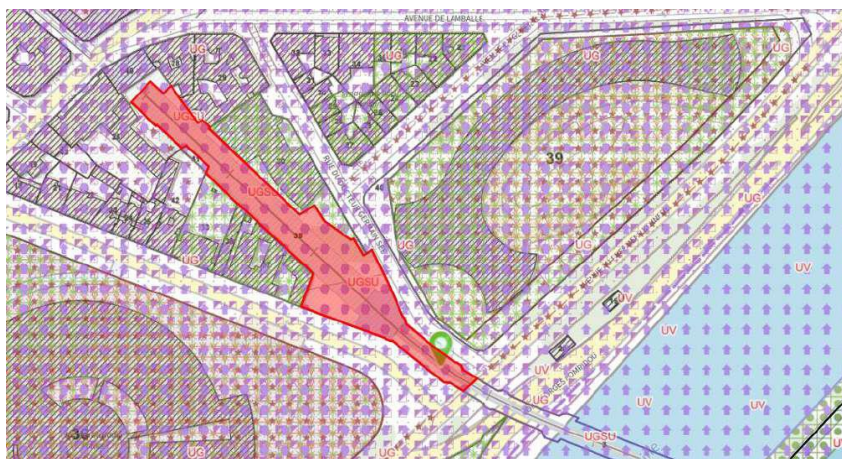
d - les occupations commerciales et artisanales précaires et temporaires et leurs aménagements, dans des constructions et installations existantes, sous réserve de ne pas porter préjudice aux activités principales accueillies dans la zone ;

e - les locaux relevant de la sous-destination\* Logement liés au fonctionnement des Équipements d'intérêt collectif et services publics existants ou projetés dans la zone, et les locaux relevant de la sousdestination\* Hébergement correspondant au caractère de la zone ;

f - les locaux relevant de la destination\* Équipements d'intérêt collectif et services publics :

- correspondant au caractère de la zone, ainsi que ceux qui répondent à leurs besoins de fonctionnement
- implantés au rez-de-chaussée et en sous-sol des constructions situées dans la bande de constructibilité principale\* ; o implantés dans le secteur de la Petite Ceinture délimité aux documents graphiques du règlement, par changement de destination\* ou de sous destination\* des constructions existantes, sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractéristiques environnementales et à la fonction écologique du site ;

g - les constructions et installations dédiées à une activité relevant de l'agriculture urbaine, sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone.



#### ANNEXE 4.3 : PLU

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

- Néant

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

## **ARTICLE 7 DATE D'EFFET - DURÉE**

*(Article 5 des Conditions Générales)*

La présente convention est conclue pour une durée de **DOUZE (12) ans** à compter (ci-après « Date de prise d'effet de la convention ») du **5 décembre 2025** pour se terminer **le 4 décembre 2037**.

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

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

## **ARTICLE 8 REDEVANCE**

*(Article 6 des Conditions Générales)*

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

Le futur OCCUPANT paie à SNCF Réseau une redevance dont le ratio est fixé à **500€/m<sup>2</sup> hors taxes**.

Dans le cas où l'OCCUPANT décide de réaliser des travaux, un accompagnement sera octroyé par SNCF Réseau en fonction du montant des travaux réalisés.

SNCF Réseau propose de mettre en place une redevance pallier en suivant les conditions suivantes :

- **EN FONCTION DU DOSSIER DE CANDIDATURE DU CANDIDAT LAURÉAT**

Il est ici précisé que ce montant de redevance annuelle due par le futur OCCUPANT tient compte de la vétusté de l'emplacement mis à disposition.

### **2) Modalités de paiement**

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

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

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

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

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

- Par courrier à l'adresse suivante :

**ADRESSE DE FACTURATION DE LA SOCIETE LAURÉATE**

- Par e-mail : [\[Adresse mail à compléter\]](#)

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

## ARTICLE 9 INDEXATION

*(Article 7 des Conditions Générales)*

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

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

La première indexation s'effectuera en prenant :

- Pour la redevance de référence, la redevance en vigueur au jour de l'indexation,
- Pour indice de référence, le dernier indice ILAT publié trimestriellement par l'INSEE à la Date de prise d'effet de la convention, soit celui **du 2<sup>ème</sup> trimestre de l'année 2025, non paru aux jours des présentes.**
- Pour indice de comparaison, l'indice ILAT publié trimestriellement par l'INSEE du même trimestre de l'année suivante.

Les indexations ultérieures s'effectueront en prenant :

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

Dans l'hypothèse d'une modification de la redevance de base au cours de la présente convention, quelle qu'en soit la cause, les Parties conviennent d'apporter à la clause d'indexation susvisée toutes modifications nécessaires afin de respecter les dispositions légales ou réglementaires d'ordre public, et en particulier les dispositions de l'article L.112-1 du Code monétaire et financier.

Il est expressément convenu que dans le cas où l'indice de comparaison devant servir à l'indexation de la redevance de base viendrait à être publié avec retard pour quelle que cause que ce soit, il sera tenu compte provisoirement du dernier indice connu et un réajustement interviendra avec effet rétroactif à la date d'indexation stipulée ci-dessus dès la date de parution de l'indice de comparaison en question.

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

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

## ARTICLE 10 GARANTIE FINANCIÈRE

*(Article 8 des Conditions Générales)*

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, l'OCCUPANT verse à SNCF Réseau, à titre de dépôt de garantie, une somme de **XX,XX 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 à l'occasion de chaque modification du montant de la redevance et, le cas échéant, du taux de la TVA, de façon à être égale à tout moment à **TROIS (3) mois de redevance TTC**

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

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

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

## **ARTICLE 11 CHARGES A REMBOURSER**

*(Article 9 des Conditions Générales)*

### **1 - Prestations et fournitures**

#### **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...

### **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**

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 ... (**... € HT) 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 **DEUX MILLE SIX CENTS (2.600,00 € HT) Euros hors taxe**, correspondant aux frais d'établissement et de gestion du dossier. Ce montant est exigible au premier avis d'échéance adressé par le GESTIONNAIRE.

## ARTICLE 12 INTÉRÊTS POUR RETARD DE PAIEMENT

*(Article 11 des Conditions Générales)*

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.

## ARTICLE 13 ACCÈS AU BIEN

*(Article 13 des Conditions Générales)*

Les accès et itinéraires autorisés pour accéder au BIEN mis à disposition figurent au plan annexé. L'accès se fait par le 6 rue du Ranelagh et par la rue du Dr Germain See à PARIS (75016).

### ANNEXE n°2 : Plan d'accès au BIEN

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

Pour la réalisation des interventions de surveillance (MT1253) et de maintenance (travaux de régénération ou de confortement), un espace suffisant doit être conservé dans les arches, le long des piédroits et en zone de clé de la voûte.

Les distances minimums à respecter sont :

- 1,60 à 1.80 m en zone de clé (sous la voûte)
- 0,80 à 1,00 m le long des piédroits (le long des murs des piles)

Il est rappelé que l'OCCUPANT doit respecter les préconisations suivantes :

- Les scellements de quelque nature que ce soit sont strictement interdits sur l'ensemble de l'intrados de l'ouvrage,
- Les engravures dans la maçonnerie sont proscrites,
- L'OCCUPANT ne peut en aucun cas toucher à l'intégralité des piles du viaduc,



- Les conduites de descentes d'eau existantes seront ni enlevées, ni obstruées, afin de permettre l'écoulement de l'assainissement de l'ouvrage,
- **Afin de réaliser la maintenance de l'ouvrage et/ou les visites périodiques réglementaires par les agents habilités de SNCF Réseau, il est impératif de prévoir, et maintenir l'accessibilité à l'intrados de l'ouvrage et ce dans l'aménagement intérieur des piles. Pour ce faire tout aménagement intérieur doit être mobile et à une distance d'au moins la taille d'un homme par rapport à l'intrados de l'ouvrage,**
- En cas d'inspection avec une nacelle, l'OCCUPANT devra libérer l'emprise durant l'opération à sa charge,
- A la première demande de la Société Nationale SNCF ou de SNCF Réseau pour les interventions mentionnées ci-dessus, l'OCCUPANT devra laisser le libre accès sur l'ouvrage concédé dégagés de tout objet et l'OCCUPANT devra en organiser l'accessibilité physique.
- La maintenance et les visites réglementaires périodiques du viaduc sont effectuées par l'Infrapôle Paris- Sud-Ouest

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

## ARTICLE 14 TRAVAUX

*(Article 14 des Conditions Générales)*

### 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.

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

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

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

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

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

- **EN FONCTION DU DOSSIER DE CANDIDATURE DU CANDIDAT LAUREAT**

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

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

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

## **ARTICLE 15 ENTRETIEN & RÉPARATIONS**

*(Article 16 des Conditions Générales)*

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

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

## **ARTICLE 16 ASSURANCES**

*(Article 20 des Conditions Générales)*

**Au titre des Assurances :**

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

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



L'attestation d'assurance est jointe à la présente convention.

**ANNEXE 6 : Attestation d'assurance à transmettre**

**ARTICLE 17 DOMICILIATION**

**Pour l'exécution des présentes,**

- **SNCF Réseau** fait élection de domicile en son siège social indiqué en tête des présentes Conditions Particulières,
- **SNCF Immobilier** fait élection de domicile à l'adresse des bureaux de la Direction Immobilière Territoriale sis 10 rue Camille Moke à Saint-Denis (93200),
- **La société ESSET** fait élection de domicile en son siège social indiqué en tête des présentes Conditions Particulières,
- ..... **[à compléter par le nom de l'OCCUPANT]** fait élection de domicile ..... **[à compléter]**

Fait à ..... , le .....

En deux exemplaires, dont un pour chacun des signataires.

**Pour l'OCCUPANT,**

...

**Pour SNCF Réseau,**

Madame Stéphanie SCHIFANO

## **LISTE DES ANNEXES**

<b>ANNEXE 1</b>	Conditions Générales d'occupation d'immeubles bâtis ou non bâtis dépendant du domaine public de SNCF Réseau non constitutive de droits réels
<b>ANNEXE 1.1</b>	Inventaire charges
<b>ANNEXE 2</b>	Plan du BIEN
<b>ANNEXE 3</b>	Etat des lieux (à réaliser)
<b>ANNEXE 4.1</b>	ERP
<b>ANNEXE 4.2</b>	ERRIAL
<b>ANNEXE 4.3</b>	PLU
<b>ANNEXE 5</b>	Extrait K-BIS
<b>ANNEXE 6</b>	Attestation d'assurance
<b>ANNEXE 7</b>	Diagnostic technique amiante (DTA)