



**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 1^{er} janvier 2026*

**Dossier n°**

Département de **Seine
Saint Denis**
Commune de **Epinay-sur-
Seine**

Ligne n°**962 000**
De **Ermont Eaubonne**
A **Champs de Mars (VMI)**

Gare de **Epinay sur
Seine**

Occupant *[à compléter]*

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

Entre les soussignés,

La société dénommée « **SNCF Réseau** », société anonyme au capital social de 621 773 700 Euros dont le siège social est situé à SAINT-DENIS (93200), 15-17 rue Jean-Philippe Rameau, identifiée au SIREN sous le numéro 412 280 737 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY et dont le régime résulte des articles L2111-20 et suivants du Code des Transports,
Ci-après dénommée « **SNCF Réseau** »

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

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

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

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

Et,

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

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

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

ANNEXE n°8.1 : Extrait K-BIS

ANNEXE n°8.2 : Carte Nationale d'Identité

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

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

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

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

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

PREAMBULE

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

ARTICLE 1 OBJET DE LA CONVENTION

Les présentes Conditions Particulières non constitutives de droits réels ont pour objet d'autoriser l'OCCUPANT désigné ci-dessus à occuper et utiliser un bien immobilier appartenant à l'Etat et attribué à SNCF Réseau en application de l'article L. 2111-20 du Code des Transports et désigné à l'article « Désignation » (ci-après dénommé « le BIEN »). Le BIEN constitue une dépendance du domaine public dont SNCF Réseau est affectataire.

ARTICLE 2 DÉSIGNATION

(Article 12 des Conditions Générales)

2.1 Situation du BIEN

Le BIEN est situé 8 rue de Nancy à Epinay-sur-Seine (93800), et est repris au cadastre de la commune (*INSEE* :93031) sous le n°**187p** de la Section **R** Il est figuré sous teinte **rouge** au plan annexé aux présentes Conditions Particulières ;

ANNEXE n°2 : Plan du BIEN

Ce BIEN est situé sur le terrain **006p** et bâtiment **81** de l'**UT 002188B** au niveau du **PK 017 + 190 à 017+290** de la **ligne n° 962 000** nommée « **Raccordement d'Ermont Eaubonne à Champs de Mars (VMI)** ».

2.2 Description du BIEN

Le BIEN immobilier occupe une superficie d'environ **3 365 m²** réparti comme suit :

- **1 000 m² de bâtiment** (B081)
- **2 365m² de terrain nu** (T006p)

Les ouvrages, constructions, équipements et installations ferroviaires susceptibles d'être présents sur le BIEN ne sont pas mis à disposition de l'OCCUPANT.

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

L'OCCUPANT ne peut exiger de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou son GESTIONNAIRE des travaux de quelque nature que ce soit.

2.3 État des lieux d'entrée

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

ANNEXE n°3 : Etat des lieux d'entrée

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

L'état des lieux d'entrée est complété par l'OCCUPANT d'un diagnostic environnemental dans les conditions définies à l'article 12 des Conditions Générales à la demande de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE par l'OCCUPANT.

ANNEXE n°10 : 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.

ARTICLE 3 CONDITIONS GÉNÉRALES D'OCCUPATION DES LIEUX

La convention d'occupation non constitutive de droits réels est composée par les présentes Conditions Particulières et par les « **Conditions Générales d'occupation d'immeubles bâtis ou non bâtis dépendant du domaine public non constitutive de droits réels** » (*Edition du 5 octobre 2016 mise à jour le 1^{er} janvier 2026*) dont l'OCCUPANT reconnaît avoir pris connaissance. Un exemplaire des Conditions Générales signé, paraphé et daté est annexé aux présentes Conditions Particulières. Ces deux documents constituent un tout indissociable.

ANNEXE n°1 : Conditions Générales

Ces Conditions Générales sont complétées ou modifiées comme il est dit dans les articles ci-après.

ARTICLE 4 UTILISATION DU BIEN

(Article 4 des Conditions Générales)

4.1 Activité autorisée

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

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

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

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

L'OCCUPANT utilisera le BIEN dans les conditions suivantes :

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

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

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

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

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

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

4.2 Manipulation de matières dangereuses et polluantes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 5 SOUS-OCCUPATION

(Article 3 des Conditions Générales)

Toute sous occupation est interdite.

ARTICLE 6 ENVIRONNEMENT – SANTE PUBLIQUE

6.1 Etat « Risques et Pollutions » (L. 125-5 I du code de l'environnement)

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

ANNEXE n°4 : Etat des Risques et Pollution

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

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

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

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

6.3 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.

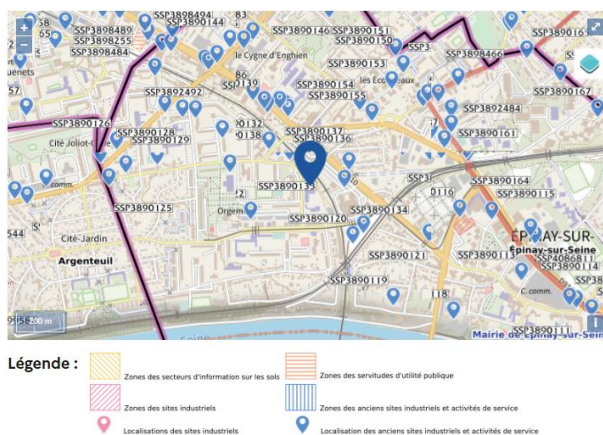
ANNEXE n°11 : DTA

6.4 Informations rendues publiques sur l'état environnemental du BIEN

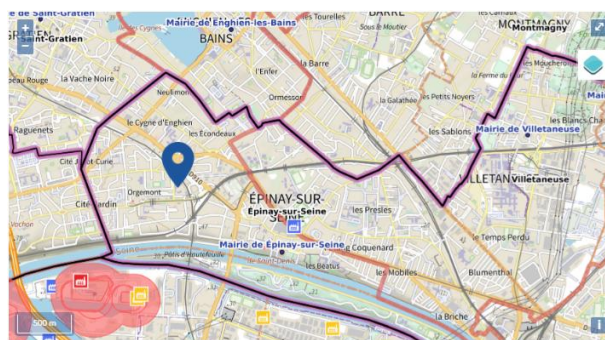
En outre, pour une parfaite information de l'OCCUPANT, SNCF Réseau l'informe que la consultation du fichier CASIAS-ex BASIAS donne les informations suivantes :

-Localisation exposée à des sites pollués ou potentiellement pollués dans un rayon de 500m(BASOL) : **Non.**

-Présence d'anciens sites industriels et activités de service dans un rayon de 500m (CASIAS) : **Oui (27).**

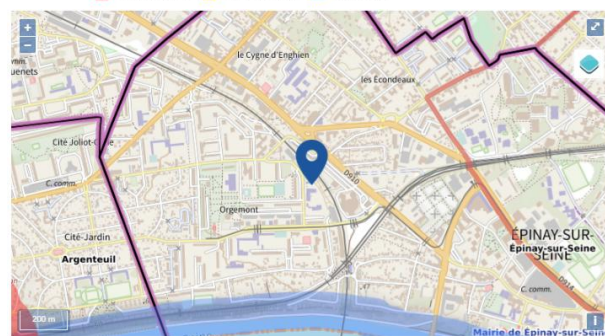


- Présence de sites référencés dans l'inventaire des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) : **Oui (15).**
- Présence de site pollué placé en secteur d'information sur les sols (SIS) : **Oui (1).**



Légende :

- Prescription hors zone d'alerte
- Prescriptions
- Interdiction
- Interdiction partielle
- Zone à risque industriel entraînant une servitude d'utilité publique
- Usine Seveso seuil haut
- Usine Seveso seuil bas
- Usine non Seveso
- Délaissable possible
- Expropriation possible
- Zones hors prescription
- Non identifié



Légende :

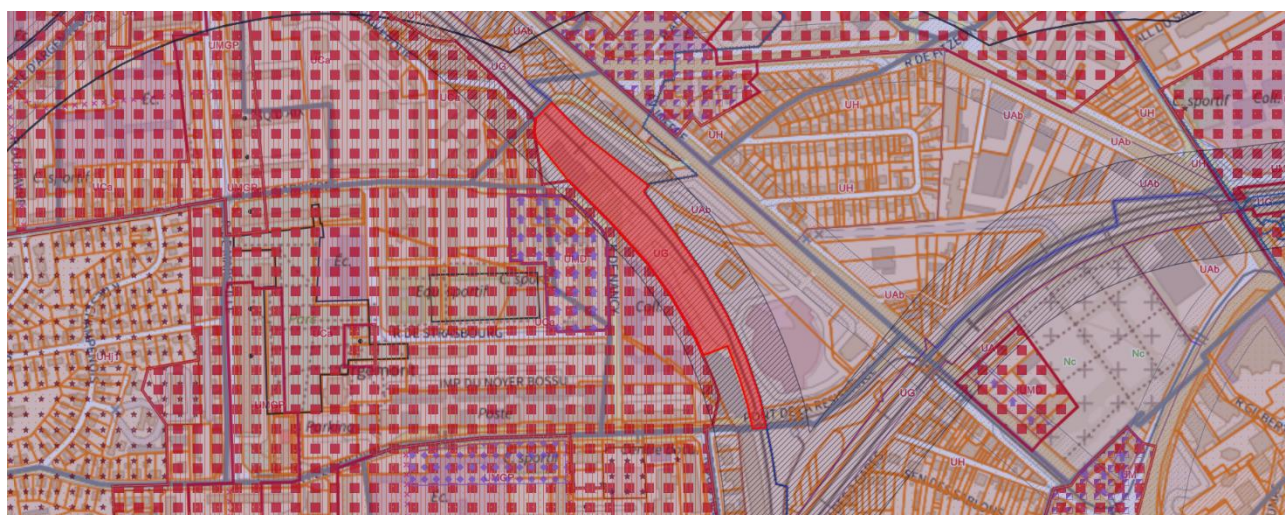
- Produits chimiques
- Hydrocarbures
- Gaz naturel

- Présence de Canalisations de Transports de Matières Dangereuses (CTMD) : **Oui.**

ANNEXE n° 5.1: ERRIAL ANNEXE n°5.2 : Fiche Infos Sols

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

Après consultation du PLUi Plaine Commune dont la dernière procédure a été approuvée le 16 décembre 2025, le BIEN est situé en zone UG.



La zone UG regroupe de vastes emprises accueillant des grands services urbains telles que des emprises routières ou ferroviaires, ainsi que les terrains liés à certains équipements collectifs à grand rayonnement : gares, sites hospitaliers, universitaires, sportifs, portuaires etc. Elle inclut également l'emprise du canal Saint-Denis. L'objectif poursuivi est de maintenir ces sites dans leur vocation principale tout en permettant une gestion adaptée aux besoins de leur évolution. Il s'agit également

de conserver les abords végétalisés des voies ferroviaires et autoroutières qui sont des continuités écologiques et participent au déplacement de la faune.

Dans cette zone, dix secteurs sont identifiés :

- Le secteur UGa dédié aux Archives Nationales de Pierrefitte-sur-Seine ;
- le secteur UGb dédié au Stade Bauer à Saint-Ouen-sur-Seine ;
- le secteur UGc dédié au Campus Condorcet à Aubervilliers ;
- le secteur UGged dédié au Grand équipement documentaire du Campus Condorcet à Aubervilliers
- le secteur UGg dédié aux gares du Grand Paris Express ;
- le secteur UGm dédié au Fort de l'Est à Saint-Denis ;
- le secteur UGmi dédié au site du projet unique du ministère de l'Intérieur ;
- le secteur UGp dédié aux piscines olympiques du Centre Aquatique Olympique à Saint-Denis et du Fort d'Aubervilliers ;
- le secteur UGchu dédié à la réalisation du Campus Hospitalo-Universitaire Grand Paris Nord (CHUGPN) dans le secteur Garibaldi à Saint-Ouen-sur-Seine
- Le secteur UGtc dédié au Tramway T8 Sud et à ses aménagements connexes sur les communes d'Aubervilliers, Saint-Denis et Villetaneuse

Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Commerce de gros
- Hôtel
- Autres hébergements touristiques,
- Cinéma,
- Cuisine dédiée à la vente en ligne
- Occupation et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone

Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions (cf conditions après) :

- Logement
- Hébergement
- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Activité de service avec accueil d'une clientèle
- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition
- Dépôt de toute nature
- L'aménagement de terrains de camping, d'aires d'accueil des gens du voyage
- Les affouillements et exhaussements des sols

Sont autorisées sous conditions les constructions et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt, de centre de congrès et d'exposition, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'équipement et ne portent pas atteinte au caractère de la zone ;

- Dans la zone UG générale et les secteurs UGa, UGb, UGp, UGm, UGged et UGchu, les constructions à destination d'habitation dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'équipement ;

- Dans la zone UG générale et les secteurs UGa, UGc, UGp, UGged et UGchu, les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, de restauration et des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle dès lors que ces activités sont liées et nécessaires au fonctionnement de l'équipement ;

- Dans les secteurs UGg et UGp, les constructions à destination d'hôtel ou à destination d'autres hébergements touristiques, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'équipement ;
- Dans la zone UG générale et les secteurs UGa, UGc, UGp UGged, UGm et UGchu, les constructions à destination de bureau, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'équipement ;
- Les dépôts de toute nature à l'exception dès lors qu'ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et installations du réseau de transport du Grand Paris ;
- L'aménagement de terrains de camping, d'aires d'accueil des gens du voyage et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils constituent des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
 - des travaux de constructions ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement
 - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.

ANNEXE n°6 : Extrait du PLUI

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

- **Néant**

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

ARTICLE 7 DATE D'EFFET - DURÉE

(Article 5 des Conditions Générales)

La présente convention d'occupation est conclue pour une durée de **TROIS (3) ANS** à compter du (ci-après « Date de prise d'effet de la convention ») **24 juillet 2026** pour se terminer le **23 juillet 2029**.

Elle fait l'objet d'une prorogation tacite par période de **DOUZE (12) mois** sans que cette prorogation n'excède **TROIS (3) ANS au total**, à moins que SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou l'OCCUPANT ne se soit opposé à cette prorogation par lettre recommandée avec avis de réception envoyée au moins SIX (6) MOIS avant l'échéance de la période.

Au terme de la durée maximale de la convention d'occupation est de **SIX (6) ANS**, l'OCCUPANT ne pourra prétendre à la reconduction ou au renouvellement tacite de la convention d'occupation.

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

ARTICLE 8 REDEVANCE

(Article 6 des Conditions Générales)

8.1 Montant de la redevance

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

8.2 Modalités de paiement

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

L'OCCUPANT s'oblige à payer cette redevance **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 la date de prise d'effet de la convention, le premier terme sera exigible à compter de la date de prise d'effet de la convention.

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

Il est précisé que l'avis de paiement est à adresser par courrier à l'adresse mail suivante :

[à compléter]

[à compléter]

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

ARTICLE 9 INDEXATION

(Article 7 des Conditions Générales)

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

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

La première indexation s'effectuera en prenant :

- Pour la redevance de référence, la redevance en vigueur au jour de l'indexation,
- Pour indice de référence, le dernier indice ILAT publié trimestriellement par l'INSEE à la Date de prise d'effet de la convention, soit celui du **4ème trimestre de l'année 2025**, soit **137,21** (*Publié le 26/03/2026*).
- Pour indice de comparaison, l'indice ILAT publié trimestriellement par l'INSEE du même trimestre de l'année suivante.

Les indexations ultérieures s'effectueront en prenant :

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

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

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

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

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

ARTICLE 10 GARANTIE FINANCIÈRE

(Article 8 des Conditions Générales)

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

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

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

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

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

ARTICLE 11 CHARGES A REMBOURSER

(Article 9 des Conditions Générales)

11.1 Prestations et fournitures

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

11.2 Impôts et taxes

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

Le montant annuel du forfait est fixé à **TREIZE MILLE SIX CENT QUARANTE HUIT (13 648,00€HT/an) Euros hors taxes TVA en sus** ; il est payable aux conditions et selon la périodicité fixée pour le paiement de la redevance.

11.3 Frais de dossier et de gestion

L'OCCUPANT paie à SNCF Réseau un montant forfaitaire fixé à **DEUX MILLE SIX CENTS (2600,00€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 productif d'intérêts de retard décomptés, à partir du jour

suivant la date limite de paiement, jusqu'au jour de paiement effectif, au taux d'intérêt légal en vigueur à la date à laquelle les intérêts ont commencé à courir, majoré de 2 points. La capitalisation des intérêts intervient de plein droit.

ARTICLE 13 ACCÈS AU BIEN

(Article 13 des Conditions Générales)

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

ANNEXE n°2 : Plan d'accès au BIEN

L'accès se fait depuis la voirie sis **8 rue de Nancy à Epinay-sur-Seine (93800)**.

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).

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

Les clés du BIEN seront remises lors de l'état des lieux d'entrée.

À ce jour, aucun accès véhicule n'est installé pour le BIEN. **L'OCCUPANT devra, à ses frais exclusifs, aménager son propre accès véhicule au BIEN.**

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

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

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

ARTICLE 14 TRAVAUX

(Article 14 des Conditions Générales)

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

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 aménagements suivants :

- **[..à compléter..]**

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

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 par écrit avec accusé de réception.

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

Lors de 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.

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

Afin d'identifier les réseaux enterrés présents sur le terrain, l'OCCUPANT s'engage à solliciter, avant tout démarrage des travaux, une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

L'OCCUPANT est responsable des déchets issus des relevés. Il doit les évacuer hors du terrain de SNCF Réseau. Il s'engage à l'issue des travaux à remettre au Gestionnaire les bordereaux de suivi des déchets si leur évacuation fait l'objet d'une réglementation particulière.

ARTICLE 15 ENTRETIEN & RÉPARATIONS

(Article 16 des Conditions Générales)

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

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

L'OCCUPANT doit clôturer le BIEN occupé à ses frais exclusifs et sous le contrôle de SNCF Immobilier, ou **maintenir les clôtures existantes**, et notamment de telle sorte qu'il ne puisse exister aucun accès direct sur les terrains affectés à l'exploitation ferroviaire. Le maintien en bon état d'entretien de ces clôtures sera à la charge exclusive de l'OCCUPANT.

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

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

L'OCCUPANT reconnaît prendre le BIEN dans son état actuel, sans qu'aucun travaux préalable n'ait été réalisé par SNCF Immobilier ou SNCF Réseau, et déclare en faire son affaire personnelle à ses frais, risques et périls, sans recours possible contre SNCF à quelque titre que ce soit.

ARTICLE 16 ASSURANCES

(Article 20 des Conditions Générales)

Au titre des Assurances :

16.1 Responsabilité Civile *(Art. 20.2.1 des Conditions Générales)*

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

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

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

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

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

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

L'attestation d'assurance est ci-annexée.

ANNEXE n°9 : Attestation d'assurance

ARTICLE 17 CLAUSE PÉNALE

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

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

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

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

ARTICLE 18 SORT DES OUVRAGES RÉALISÉS PAR L'OCCUPANT

Conformément à l'article 26 des Conditions Générales, à la date d'expiration ou de résiliation de la présente convention un état des lieux de sortie contradictoire sera établi. L'OCCUPANT devra retirer les équipements et installations mis en place sur le BIEN, à ses frais, risques et périls.

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

La remise en état des lieux s'entend par terrain nu, hors dalle, hors bitume, hors réseaux et hors fondation de construction à l'exception des éléments existants à la date d'entrée dans les lieux.

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

La remise en place d'une clôture en limite de propriété sera à la charge financière et sous la responsabilité de l'OCCUPANT lors de la restitution du BIEN. L'ensemble du BIEN devra être clôturé.

ARTICLE 19 DOMICILIATION

Pour l'exécution des présentes,

- **La société SNCF Réseau** fait élection de domicile en son siège social indiqué en tête des présentes Conditions Particulières,
- **La société SNCF Immobilier** fait élection de domicile à l'adresse des bureaux de la Direction Immobilière Territoriale CAMPUS RIMBAUD, 10 rue Camille Moke à Saint-Denis (93200),
- **La société ESSET** fait élection de domicile en son siège social, sis Liberty Tower à 17 place des Reflets à Courbevoie (92400),
- **[..à compléter..]** fait élection de domicile **[à compléter et préciser :**
 - **s'il s'agit d'une personne privée : en son domicile**
 - **s'il s'agit d'une société, GIE, association, personne morale de droit privé ou droit public : en son siège social**
 - **s'il s'agit d'une collectivité, EPCI : adresse de domiciliation de la collectivité ou de l'EPCI]**

Fait à , le

En DEUX (2) exemplaires, dont un pour chacun des signataires.

Pour l'OCCUPANT,
[..à compléter..]

Pour SNCF Réseau,
Monsieur Jérôme KOLSKY

LISTE DES ANNEXES

- ANNEXE 1** Conditions Générales d'occupation d'immeubles bâtis ou non bâtis dépendant du domaine public de SNCF Réseau non constitutive de droits réels
- ANNEXE 2** Plan du BIEN
- ANNEXE 3** Etat des lieux d'entrée
- ANNEXE 4** Etat des Risques et Pollutions
- ANNEXE 5.1** ERRIAL
- ANNEXE 5.2** Fiche Infos Sols
- ANNEXE 6** Extrait du PLUi
- ANNEXE 7.1** Plan d'aménagement
- ANNEXE 7.2** Planning des aménagements
- ANNEXE 8.1** Extrait K-BIS
- ANNEXE 8.2** Carte Nationale d'Identité
- ANNEXE 9** Attestation d'assurance
- ANNEXE 10** Diagnostic environnemental
- ANNEXE 11** DTA