



**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**

Les éléments surlignés en jaune sont à compléter par le locataire

Les éléments en bleu indiquent des options à sélectionner par le locataire en fonction de son projet

Les éléments surlignés en gris sont à compléter par le bailleur à la contractualisation



Dossier n°

Département du Rhône
Commune de Vénissieux

Ligne n°
de
à

Occupant

**CONVENTION D'OCCUPATION
D'UN IMMEUBLE BÂTI OU NON BÂTI
DÉPENDANT DU DOMAINE PUBLIC
NON CONSTITUTIVE DE DROITS RÉELS**

Entre les soussignés,

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

Représenté par la société dénommée « Société Nationale SNCF », société anonyme au capital de 1.000.000.000 Euros, dont le siège est situé à SAINT-DENIS (93200), 2 place aux Etoiles, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY sous le numéro 552 049 447 et dont le régime résulte des articles L.2102-1 et suivants du Code des Transports,

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

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

Et,

Option 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

Option 2 Personnes physiques

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

Option 3 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.

Ci-après dénommée « **L'OCCUPANT** »

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

- 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.
- Le terme « **CONDITIONS GÉNÉRALES** » désigne les clauses encadrant la location au titre de la présente convention d'occupation et qui forme avec les présentes Conditions Particulières un tout indivisible.
- Le terme « **CONDITIONS PARTICULIÈRES** » désigne les clauses ci-après précisant les Conditions Générales et y dérogeant le cas échéant, formant un tout indivisible avec ces dernières.
- 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 « **PARTIE(S)** » désigne au singulier, SNCF RESEAU ou l'OCCUPANT selon le contexte, et au pluriel, ensemble SNCF RESEAU et l'OCCUPANT.
- 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 « **SNCF RESEAU** » utilisé dans les Conditions Générales et particulières désigne la société attributaire du BIEN.
- 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.

PREAMBULE

La présente convention d'occupation est établie à l'issu de l'Appel à projets lancé le 17 septembre 2021 par un avis de publicité publié sur le site de publication de SNCF Immobilier Epublimmo à l'adresse suivante <https://www.epublimmo.sncf> le 17 septembre 2021.

En mars 2021 s'est achevée une action de relogement d'habitations situées au Sud de la gare de Vénissieux sur un site regroupant des propriétés SNCF Voyageur, SNCF Réseau et ICF Habitat.

Le site fera l'objet à l'horizon 2027 d'un projet de renouvellement urbain qui s'intégrera aux grands projets de la ville de Vénissieux : le projet Quartier Gare, développement d'un pôle multimodal sur la gare de Vénissieux et le projet Cœur de ville, qui renforcera, entre autres, le développement urbain autour de la gare et de l'axe Ambroise Croizat.

Ce futur projet laisse dans l'attente un site au capital naturel important d'environ 6 ha en centre-ville, extrêmement bien desservi et connecté avec le centre de la Métropole.

Considérant les dégradations importantes et rapides dont le site a fait l'objet suite à sa vacation, SNCF Immobilier et ICF Habitat, en lien étroit avec la Métropole et Lyon et la Ville de Vénissieux, ont souhaité faire vivre les espaces laissés temporairement vacants et faire du temps long du projet urbain une opportunité d'expérimentation pour les acteurs de l'agriculture urbaine. L'appel à projets a permis la sélection de l'OCCUPANT ci-avant désigné et de lui consentir la présente convention d'occupation concernant le Bien décrit en Article 2 « Désignation du Bien » pour une occupation temporaire de cinq (5) ans.

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain, SNCF RESEAU sera amené, pendant la durée de la convention, à réaliser diverses opérations de démolition sur des emprises situées à proximité du Bien.

Ces opérations se dérouleront à compter du 31 octobre 2021 selon un planning prévisionnel figurant sur le document annexé intitulé Planning général et phasage (Annexe n°7).

Comme condition essentielle et déterminante sans laquelle SNCF RESEAU 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.

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 DU BIEN *(Article 12 des Conditions Générales)*

2.1 Situation du BIEN

Le BIEN est situé au niveau du 65 rue Jules Vallès. Il est figuré sous teinte rouge au plan ci-annexé (**ANNEXE n°2 Plan du BIEN**). Il est référencé dans la base de données SNCF sous le numéro d'UT 008214A-013.

2.2 Description du BIEN

Le BIEN immobilier occupe une superficie d'environ 7 000 m², comportant 7 000 m² de terrain nu.

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 l'étude historique réalisée par ENVISOL en 2015 (Annexe 4). 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 le Bien dépend au regard du Plan Local de l'Urbanisme et de l'habitat à un zonage URm1b (zone urbaine destinée au renouvellement mixte de forme compacte).

- 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.

2.3 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'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.

L'état des lieux d'entrée est complété d'un diagnostic environnemental dans les conditions définies à l'article 12 des Conditions Générales.

Annexe n°4 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 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)

A préciser en fonction du projet du candidat.

4.1. Activité autorisée

Indiquer très précisément l'activité qui sera développée. Pas d'activité générique type XXX.

Exemple description de La Friche Lucien :

Zone 1. Le Garten et le Bar, 2630 m² environ :

>un espace de bureaux pour les collaborateurs de l'Atelier Lucien installé dans les containers en entrée de site

>un espace couvert de 150 m², Le Garten, dédié à l'accueil de concerts publics en semaine et à l'organisation d'évènements privés, tels que des séminaires, conférences, réceptions, etc., pour les besoins de structures extérieures

>un espace couvert de 170 m², Le Troquet, destiné au débit de boissons

>un village de containers hébergeant des ateliers de créateurs

Zone 2. La Pampa, 3280 m² environ

>la MENUISERIE, un espace couvert de 1 000 m² destiné aux makers pour fabriquer du petit mobilier, travailler le bois...

>la FABRIQUE ALTERNATIVE, une salle de concert 1500 m² pour environ 300 places associée à des locaux de répétition et des espaces de réunions

>la RÉSIDENCE D'ARTISTES, 500 m², un ensemble de chambres permettant de loger ponctuellement les artistes produits par l'Atelier Lucien mais également les artistes programmés par d'autres lieux culturels rouennais.

>le QUARTIER SUD, des jardins partagés de 280 m², combinés à un nouvel espace de sociabilité proposant de la restauration éthique.

Les espaces dans lesquels seront développés les différentes activités décrites ci-dessus sont représentés sur le plan en **Annexe 5** aux présentes.

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

- ...[●]
- ...[●]

L'OCCUPANT s'interdit d'organiser tout type d'évènement qui serait contraire aux réglementations et aux bonnes mœurs ou susceptible de porter atteinte à l'image, aux valeurs, aux intérêts et à la réputation du Groupe Public Unifié et de ses salariés.

Le descriptif détaillé des activités projetées est précisé dans la note de présentation du projet figurant en **Annexe 5** aux présentes. Ce document a été établi par l'OCCUPANT et validé par SNCF Réseau et SNCF Immobilier. Il ne peut faire l'objet de modifications sans l'accord préalable de SNCF Réseau et SNCF Immobilier.

(ANNEXE n°5 : Note de présentation du projet et plan d'implantation des activités)

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 ou de SNCF Immobilier.

L'activité de l'OCCUPANT ne pourra être exercé avant l'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires à son activité. Par dérogation à l'article 22 des Conditions Générales, l'OCCUPANT pourra résilier de son initiative la convention d'occupation temporaire à tout moment et sans indemnité de part ni d'autre.

4.2. Nuisances générées par l'activité

L'OCCUPANT s'engage à limiter la production de nuisances de toute nature vis-à-vis des riverains et du voisinage. L'OCCUPANT en fera son affaire personnelle, la responsabilité de SNCF Réseau ou SNCF Immobilier ne pouvant être en aucun cas recherchée à ce titre.

L'OCCUPANT devra également veiller à ce que le niveau sonore généré par son activité ne contrevienne pas aux réglementations en vigueur sur les nuisances sonores et les bruits de

voisinage. Le niveau sonore des activités réalisées ne pourra porter atteinte à la tranquillité publique ou à la santé du voisinage ni par sa durée, sa répétition ou son intensité.

4.4. 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 ou SNCF Immobilier.

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 ou SNCF Immobilier, à toute demande relative à la nature et/ou à la fréquence des opérations impliquant la manutention de matières dangereuses et/ ou polluantes.

4.5. *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)

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 ou de SNCF Immobilier. 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 ou SNCF Immobilier 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

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°6 Etat « Risques et Pollutions »

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.

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

En outre, pour une parfaite information de l'OCCUPANT, SNCF Réseau l'informe que :

La consultation des bases BASOL et BASIAS donne les informations suivantes :

- Le site ne situe pas dans un zonage PPRT pour risque industriel prescrit, ni PPRN
- Le site n'est pas concerné par une problématique de remontées de nappes
- Le site est concerné par un potentiel radon de catégorie 1 (faible)
- Le site n'est pas concerné par un ancien site industriel et activités de services (Basias)
- Le site n'est pas concerné par installation une ICPE. Il se situe cependant dans le périmètre des 500m de la fonderie de Vénissieux, site classé non Seveso.

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

- (en l'absence d'information, préciser Néant)

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

- (en l'absence d'information, préciser 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 5 ans à compter du 31 janvier 2022 (ci-après « Date de prise d'effet de la convention ») pour se terminer le 31 décembre 2026.

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

ARTICLE 8 REDEVANCE

(Article 6 des Conditions Générales)

8.1. Montant de la redevance

NOTA :

Il convient de souligner que dans l'hypothèse où l'OCCUPANT consentirait des autorisations de sous-occupation (sous réserve de l'agrément préalable), la redevance due à SNCF Réseau devra tenir compte des recettes ainsi générées (la possibilité d'autoriser la sous-occupation et ainsi de percevoir des recettes constituant un avantage procuré à l'OCCUPANT).

Dans ce cas, l'agrément doit être délivré notamment au vu des conditions financières de la sous-occupation. Il s'agit ici de s'assurer que l'occupant ne mette pas en place un dispositif qui aurait pour unique objet d'empêcher de mesurer les avantages de toute nature procurés par l'occupation.

Bien entendu, si un sous-occupant était agréé en cours d'exécution de la convention ou si les conditions, notamment financières, de la sous-occupation évoluaient en cours de convention, il conviendrait de la modifier par avenant.

OPTION N°1 Redevance fixe forfaitaire

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

OPTION N°2 Redevance avec paliers progressifs

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

-Euros pour la période duau

-Euros pour la période du au

OPTION N°3 Redevance avec part fixe et part variable

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 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.

8.2. Modalités de paiement

OPTION N°1 Redevance fixe forfaitaire

L'OCCUPANT s'oblige à payer cette redevance annuellement et d'avance par virement. 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.

OPTION N°2 Redevance avec part fixe et part variable

L'OCCUPANT s'oblige à payer la part fixe de la redevance par an et d'avance par virement 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 calculée *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.

La redevance de la part variable est payable 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.

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 4^{ème} trimestre de l'année 2021, 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 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 cinq cents (500) Euros par virement au plus tard dans les huit (8) jours ouvrés suivants la Date de prise d'effet de la convention.

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. Impôts et taxes

Sans objet.

11.2. Frais de dossier et de gestion

L'OCCUPANT paie à SNCF Réseau un montant forfaitaire fixé à cinq cents (500) 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 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 ET SECURITE

(Article 13 des Conditions Générales)

13.1. Accès

Les accès et itinéraires autorisés pour accéder au BIEN figurent au plan du site annexé. L'accès se fait par un portail industriel situé au croisement de la rue Félix Brun et du boulevard du Dr Coblod et deux voiries internes desservant l'ensemble des biens sur le site clôturé : la boucle de la rue Jules Vallès et la boucle de la rue Félix Brun.

(ANNEXE n°2 : Plan du BIEN)

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

- Chaque occupant du site se verra remettre une clé du portail.
- Le portail ne devra être ouvert que pour permettre le passage des occupants et devra être refermé immédiatement après usage pour garantir la sécurité de l'ensemble des usagers du site.

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

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.

13.2. Sécurité

L'OCCUPANT s'oblige à maintenir, entretenir et reconstituer à l'identique en cas de sinistre ou de détérioration accidentelle ou du fait de l'homme, une clôture défensive du BIEN au profit des emprises riveraines constituant le domaine ferroviaire.

Cette clôture devra être maintenue et entretenue aux frais exclusifs de l'OCCUPANT. Elle sera reconstruite à l'identique en cas de sinistre ou de dégradation tel qu'ils remettent en cause le caractère défensif de cette clôture.

ARTICLE 14 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 15 COMMUNICATION ET PROPRIETE INTELLECTUELLE

15.1. Communication

15.1.1. Choix du nom du projet et du Bien

L'OCCUPANT s'engage à associer SNCF Immobilier dans le choix du nom du projet et du Bien en vue de son exploitation.

A ce titre, un comité sera constitué en présence de SNCF Immobilier composé de la Direction Territoriale Sud-Est et la Direction de la Communication.

Les projets de noms du projet /et de dénominations du Bien tenant compte de sa fonction historique y seront présentés par chacune des Parties, l'unanimité étant requise pour les baptiser définitivement.

Les propositions de noms devront être en cohérence avec l'histoire du lieu, le projet et l'action d'urbanisme transitoire portée par SNCF Immobilier.

15.1.2. 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.

15.1.3 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.

15.1.4. 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.

15.1.5. Accompagnement communication

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

A ce titre, il est précisé ci-après les principes dont l'OCCUPANT reconnaît avoir pris connaissance et qu'il accepte, à savoir :

- l'inauguration du projet est commune entre SNCF et l'OCCUPANT ;
- le dossier de presse de l'OCCUPANT à l'ouverture du projet présente le Site dont son évolution et également l'urbanisme transitoire by SNCF Immobilier ;
- 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.

15.2. Propriété intellectuelle

15.2.1 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.

ARTICLE 16 COMITE DE SUIVI

Par ailleurs, un comité de suivi sera composé de quatre membres permanents, deux émanant de SNCF IMMOBILIER, et deux représentant l'OCCUPANT. L'identité de chacun de ces membres sera définie au plus tard lors de la 1^{ère} réunion du Comité.

Chacune des Parties pourra en outre y convier tout sachant de son choix dont il estimerait la présence utile pour éclairer le Comité.

Le Comité se réunira de manière annuelle, selon un calendrier qui sera défini au plus tard lors de la 1^{ère} réunion du Comité qui se tiendra dans les six (6) mois de la signature de la présente Convention. Un compte-rendu est rédigé par SNCF Immobilier à chaque Comité.

Le comité aura pour mission de :

- s'assurer dès la phase d'initialisation que le dispositif de concertation a bien été mis en place avec les riverains préalablement à la mise en exploitation et l'ouverture du site au public ainsi que durant la phase d'exploitation,
- s'assurer du bon déroulement de l'activité, conformément aux termes repris à l'article 4 des présentes Conditions Particulières ;
- partager un bilan complet de l'activité générée sur le Bien (fréquentation, recettes, retours des riverains...),
- informer SNCF Immobilier de la programmation, des visites programmées de nature politique et/ou institutionnelles dont il aura connaissance,
- informer l'OCCUPANT de l'état des projets futurs à déployer sur le BIEN et des éventuelles conséquences d'exploitation pour l'OCCUPANT,
- échanger sur les conditions d'exploitation, les difficultés susceptibles d'être rencontrées et les réponses à y apporter,
- traiter des interférences et de la cohabitation entre l'OCCUPANT et les AUTRES EXPLOITANTS du site. A ce titre, les AUTRES EXPLOITANTS pourront être conviés en fonction des ordres du jour à l'initiative de l'une ou l'autre des PARTIES.

ARTICLE 17 ASSURANCES

(Article 20 des Conditions Générales)

Au titre des Assurances :

17.1. Responsabilité Civile « RC » (Art. 20.2.1 des Conditions Générales)

La somme minimale à faire assurer par l'OCCUPANT est fixée à un million (1 000 000) EUR **par sinistre**,

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

L'OCCUPANT doit étendre les garanties de sa police de « responsabilité civile », aux responsabilités encourues du fait des risques d'incendie, d'explosion et de dégâts des eaux prenant naissance sur le BIEN mis à sa disposition et/ou dans ses propres biens.

La somme minimale à faire assurer par L'OCCUPANT est fixée à est fixée à un million (1 000 000) EUR **par sinistre**.

ARTICLE 18 DOMICILIATION

Pour l'exécution des présentes,

- **SNCF Réseau** fait élection de domicile en son siège social indiqué en tête des présentes Conditions Particulières,
- **SNCF Immobilier** fait élection de domicile à l'adresse des bureaux de la Direction Immobilière Territoriale Sud-Est, sis Tour InCity, 116 cours Lafayette à Lyon (69003),
- **YXIME** fait élection de domicile en son siège social, sis Tour Ciel, 20 ter Rue de Bezons à Courbevoie (92415),

- [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*

Fait à , le

En deux exemplaires, dont un pour chacun des signataires.

Pour l'OCCUPANT

[Nom et fonction]

Pour SNCF Réseau

Thierry BAUCHET

SNCF Immobilier

Directeur Territorial Sud-Est

PROJET DE COT

LISTE DES ANNEXES

NOTA :

Chacune des annexes doit être signée par l'OCCUPANT. L'état « Risques et Pollutions » doit également être signé par le SNCF Réseau.

L'apposition de la signature sur la première page de chaque annexe suffit, sans qu'il soit nécessaire que chacune des pages soient signées ou paraphées.

ANNEXE 1 Conditions Générales

ANNEXE 2 Plan du Bien

ANNEXE 3 Etat des lieux d'entrée

ANNEXE 4 Diagnostic environnemental

ANNEXE 5 Note de présentation du projet et plan d'implantation des activités

ANNEXE 6 Etat « Risques et Pollutions »

ANNEXE 7 Planning général et phasage

ANNEXE 8 Tableau d'amortissement