



**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 01 janvier 2026*



Dossier n°

Département des
Yvelines
Commune de **Saint-
Germain-en-Laye**

Ligne n°**340 000**
De **Paris-Saint-Lazare**
Au **Havre**

Gare de **Achères Grand
Cormier**

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 « **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 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 Services Immobiliers.
- 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 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.

PRÉAMBULE

Conformément aux dispositions du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et plus particulièrement à l'article L 2122-1-1 créés par l'Ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017, la présente convention d'occupation a été délivrée à la suite d'une procédure préalable de mise en concurrence du **[à date]** et publiée sur le site internet Epublimmo **adresse http** avec avis d'attribution du **[à date]** paru dans Epublimmo.

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 **Cité du Grand Cormier à Saint-Germain-en-Laye (78100)**, et est repris au cadastre de la commune (*INSEE :78551*) sous le n°**1428p** de la **Section A**. 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 **221p** de l'**UT 005181T** au niveau du **PK 022+000** de la **ligne n° 340 000** nommée « **Raccordement de Paris Saint Lazare au Havre** ».

2.2 Description du BIEN

Le BIEN immobilier occupe une superficie d'environ **4000m² de terrain nu**.

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 à sa charge.

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** » (*Édition du 5 octobre 2016 mise à jour le 01 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.

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

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.

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.

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

4.4 Activité entrant dans le champ d'application de la gestion d'un parc de stationnement : Ombrage et gestion des eaux pluviales

L'attention de l'OCCUPANT est appelée sur les obligations de gestion des eaux pluviales, d'ombrages et / ou de pose d'ombrières avec un procédé d'énergie renouvelable des parcs de stationnement conformément à l'ensemble des obligations légales et réglementaires résultant des dispositions de l'article L.111-19-1 du Code de l'urbanisme, de l'article L.171-4 du Code de la construction et de l'habitation, de l'article 40 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production des énergies renouvelables (loi APER) et des décrets et arrêtés ministériels pris en application de ces dispositions légales.

Nonobstant la déclaration ci-dessus, l'OCCUPANT reconnaît qu'il lui incombe de se conformer, sous sa seule responsabilité, à l'ensemble des obligations légales et réglementaires, en vigueur ou susceptibles d'entrer en vigueur, relatives à la gestion des eaux pluviales, à l'ombrage des aires de stationnement et/ou à l'installation d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergie renouvelable.

Il s'engage en conséquence à supporter seul toutes sanctions, pénalités, coûts ou frais résultant d'un manquement éventuel à ces obligations, ainsi qu'à mettre en œuvre, à ses frais et sous sa maîtrise d'ouvrage, les mesures nécessaires à la mise en conformité du parc de stationnement. La responsabilité de SNCF Réseau, de SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE ne saurait en aucun cas être engagée à ce titre.

ARTICLE 5 SOUS-OCCUPATION

(Article 3 des Conditions Générales)

Toute sous occupation est interdite.

ARTICLE 6 ENVIRONNEMENT – SANTÉ 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.

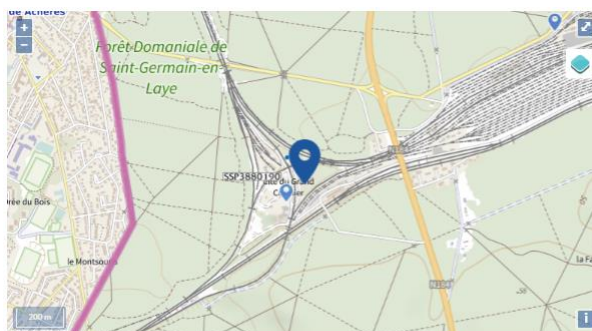
6.3 Informations rendues publiques sur l'état environnemental du BIEN

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 :

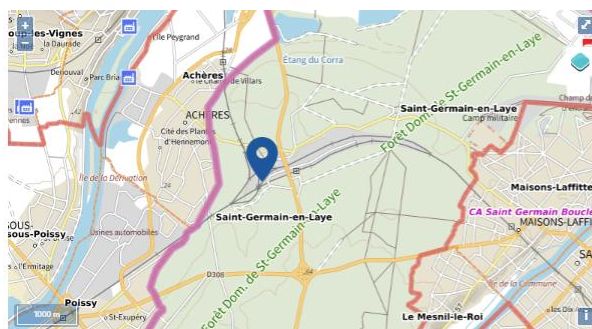
-Localisation exposée à des sites pollués ou potentiellement pollués dans un rayon de 500m(**BASOL**) : **Non**.

-Présence d'anciens sites industriels et activités de service dans un rayon de 500m (**CASIAS**): **Oui (1)**.

-Présence de sites référencés dans l'inventaire des installations classées pour la protection de l'environnement (**ICPE**) : **Oui (2)**.

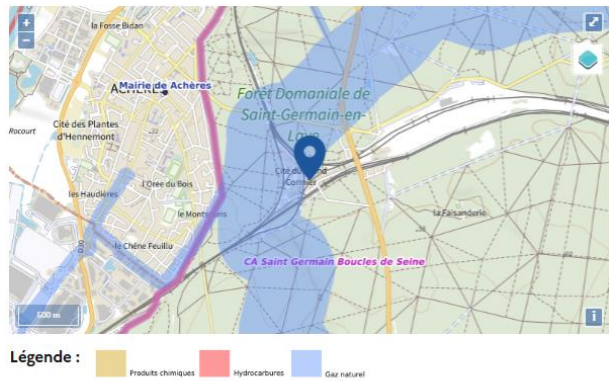


Légende :
Zones des secteurs d'information sur les sols
Zones des sites industriels
Localisations des sites industriels
Zones des services d'utilité publique
Localisation des anciens sites industriels et activités de service



Légende :
Zone à risque entraînant une servitude d'utilité publique
Mine Seveso seuil haut
Mine Seveso seuil bas
Mine non Seveso

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



ANNEXE n°5 : ERRIAL

La consultation des documents d'urbanisme (documents graphiques...) donne les informations suivantes : **Après consultation du PLU de la commune de Saint-Germain-en-Laye, dont la dernière procédure a été approuvée le 25 juin 2025, le BIEN est situé en zone UE, UEb.**



La zone UE correspond aux zones d'activités de Saint-Germain-en-Laye. Elle a vocation à accueillir des activités économiques ainsi que des équipements structurants spécifiques qui ne peuvent trouver leur place dans le tissu urbain traditionnel en raison de la nature de leur activité et/ou de l'importance de leur emprise. Le secteur UEb qui correspond au site de l'ancienne gare de triage d'Achères Grand Cormier comprend notamment une gare-voyageurs du RER A. Ce secteur est couvert par une servitude de périmètre d'attente au titre du 5° de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, pour une durée de 5 ans, pour permettre de mener une étude d'opportunité sur son possible aménagement en zone d'activités tout en préservant sa vocation ferroviaire.

Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités suivants sont interdits :

- Exploitation agricole et forestière
- Commerce de gros
- Toute nouvelles constructions, sauf celles nécessaires à l'activité ferroviaire.

ANNEXE n°6 : Extrait du 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.

6.4 Rejets Aqueux

Avant d'être rejetés dans le **réseau public d'assainissement**, les rejets aqueux de l'OCCUPANT transitent dans le réseau interne d'assainissement de SNCF Réseau.

Les eaux rejetées par l'OCCUPANT, en amont du point de raccordement sur le réseau d'assainissement interne de SNCF Réseau, doivent respecter à minima le règlement d'assainissement local et/ou les articles 31 et 34 de l'arrêté du 2 février 1998 (futures EP) relatif aux prélèvements et à la consommation d'eau ou par tout autre arrêté modificatif porté à sa connaissance ainsi que celles qu'imposeraient les agglomérations de Saint Germain en Laye et Achères à SNCF Réseau (règlement d'assainissement et arrêté de déversement en cours de négociation – EUD & EP).

L'OCCUPANT fait réaliser, à ses frais, et par un organisme agréé, une surveillance annuelle de ses rejets selon la fréquence et les modalités imposées à SNCF Réseau pour sa propre autosurveillance, en amont du point de raccordement au réseau d'assainissement interne. Dans le cas où les autorités administratives, et notamment les communes d'Achères ou Saint-Germain en Laye, imposeraient à SNCF Réseau une surveillance plus fréquente, l'OCCUPANT fera réaliser la surveillance de ses rejets à ses frais, et par un organisme agréé, selon la nouvelle fréquence imposée par les autorités.

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

Si les résultats de la surveillance révèlent que les rejets aqueux de l'OCCUPANT ne sont pas conformes aux normes de rejet exigées par le ou les arrêté(s) ci-dessus visé(s) ou par tout autre arrêté modificatif qui aura été porté à sa connaissance, l'OCCUPANT s'engage à mettre tout en œuvre pour respecter ces valeurs et présente dans les meilleurs délais son programme d'action au GESTIONNAIRE.

L'OCCUPANT s'engage à avertir immédiatement le GESTIONNAIRE, d'une part, en cas de rejets accidentels de produits toxiques ou corrosifs, ou susceptibles de provoquer des dégagements gazeux et, d'autre part, en cas de rejets non conformes à l'arrêté ou aux arrêtés ci-dessus visés ou à tout autre arrêté modificatif qui aura été porté à sa connaissance. L'OCCUPANT s'engage à mettre tout en œuvre pour remédier à cette situation et présente dans les meilleurs délais son programme d'action au GESTIONNAIRE.

A défaut il s'expose à la résiliation pure et simple de la présente convention

ARTICLE 7 DATE D'EFFET - DURÉE

(Article 5 des Conditions Générales)

La présente convention est conclue pour une durée de **CINQ (5) ANS** à compter du (ci-après « Date de prise d'effet de la convention ») **1^{er} décembre 2026** pour se terminer le **30 novembre 2031**.

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)

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 **2ème trimestre de l'année 2026**, soit **137,15** (*Publié le 24/09/2025*).
- 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

Les prestations et fournitures d'eau et d'électricité étant directement payées par SNCF Réseau auprès de ses fournisseurs, l'OCCUPANT rembourse à SNCF Réseau les dépenses engagées sur la base d'un forfait annuel global, dans les conditions suivantes :

Le montant annuel de ce forfait est fixé à **XXXX (.....€HT/an) hors taxes** ; il est payable aux conditions et selon la périodicité fixée pour le paiement de la redevance.

- **EAU** (compteur divisionnaire n° 94FA550615, facture SEFO) : pour un montant forfaitaire annuel de € HT/an.
- **ELECTRICITE** : pour un montant forfaitaire annuel de € HT.

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.

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

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 **DEUX MILLE TROIS CENT SOIXANTE TROIS (2 363,00 €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 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 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 par la **Route de Bret, en suivant la Route du Grand Cormier à Saint-Germain-en-Laye (78100)**.

L'accès au BIEN s'effectue par une voie d'accès commune qu'il convient de laisser toujours libre de passage. L'OCCUPANT veille au bon entretien des accès communs. **Il est interdit de stocker ou de stationner en dehors de l'emprise concédée et de ne pas gêner la circulation des véhicules.**

La limitation de vitesse est réduite à 20 Km/h maximum sur l'ensemble du site.

L'OCCUPANT reconnaît la coexistence d'activités sur le site sur lequel se trouve le BIEN. Il fera son affaire personnelle de cette coexistence d'activités, la responsabilité de SNCF Réseau, SNCF Voyageurs, SNCF Immobilier ou son GESTIONNAIRE ne pouvant à aucun titre être engagée

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.

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.

L'OCCUPANT s'engage à obtenir toutes les autorisations administratives nécessaires délivrées par le service de l'urbanisme de la mairie de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE pour réaliser ses aménagements. L'obtention de ces autorisations administratives est un préalable indispensable sans quoi l'OCCUPANT n'est pas autorisé à réaliser ces aménagements.

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

- (Désignation des aménagements) *[..à compléter..]*

ANNEXE n°7 : Plan d'aménagement

L'OCCUPANT s'oblige à réaliser ces aménagements dans un délai de **SIX (6) MOIS** 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 par courrier recommandé.

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.

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**,

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

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

L'OCCUPANT doit faire assurer au titre de cette assurance les ouvrages, constructions ou installations réalisés par lui à concurrence du montant définitif des travaux visé à l'article 14.1 « Travaux et Constructions – Généralités » des Conditions Générales.

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.

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

L'OCCUPANT s'engage à restituer le BIEN dûment nettoyé et sécurisé.

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** ERRIAL
- ANNEXE 6** Extrait du PLU
- ANNEXE 7** Plan d'aménagement
- ANNEXE 8.1** Extrait K-BIS
- ANNEXE 8.2** Carte Nationale d'Identité
- ANNEXE 9** Attestation d'assurance