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 1er janvier 2026

Interne

Dossier n°

Département de **PARIS**

Commune de **PARIS**
16ème arrondissement

Ligne n°**971 000**

De **PONT CARDINET**
A **AUTEUIL-BOULOGNE**

Gare de **PASSY**

Occupant :

CONVENTION D'OCCUPATION

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

Entre les soussignés,

La société dénommée **« SNCF Réseau** », société anonyme au capital social de 621 773 700 Euros dont le siège est situé à SAINT-DENIS (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,

Ladite société SNCF Réseau agissant au nom de l'Etat conformément aux dispositions de l'article L. 2111-20 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 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,

La Société nationale SNCF elle-même représentée par :

La Société **ESSET,** Société par Action Simplifiée au capital de 43.416.652,000 €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

Interne

Calmon, Président, agissant au nom et pour le compte de la Société Nationale SNCF dans le cadre d'un Contrat de Valorisation Immobilière et Gestion Locative du patrimoine foncier et immobilier.

Agissant au nom et pour le compte de la Société nationale SNCF dans le cadre d'un marché de gestion du patrimoine foncier et immobilier et cessions de biens depuis le 1er mai 2024,

La société **ESSET** elle-même représentée par **Madame Sonia BLANCHARD** en sa qualité de Directrice Pilotage National du mandat SNCF Valorisation, domiciliée professionnellement à Liberty Tower – 17 Pl. des Reflets, 92400 Courbevoie,

Ci-après dénommée « **GESTIONNAIRE** »

Et,

Variante 1 ***Personnes morales de droit privé***
La Société ….. au capital de ….. Euros, immatriculée au registre du commerce de ***....*** sous le n° ***....***, dont le siège est situé ……à …….(……..), représentée par son ***[compléter et préciser la fonction : gérant, directeur général, président] [Nom et Prénom]*** domicilié(e) ……à…….. (……..) né(e) le…….. à …… en vertu des pouvoirs qu'il détient
- par délégation de pouvoirs de M…… agissant en qualité de ***[préciser la fonction]***, en date du ***....***,
- d'une délibération du conseil d'administration du ……

Variante 2 ***Personnes morales de droit public***
[La Ville de, Le syndicat intercommunal…] … dont les bureaux sont sis ……à …… (……..), représentée par son ……. ***[compléter et préciser la fonction : son Maire, …]***, agissant en vertu d'une délibération du ***[Conseil Municipal ou Comité syndical]*** en date du …….

Variante 3 ***Personnes physiques***
M….. ***[Monsieur Madame Mademoiselle] [Nom et Prénom]*** domicilié(e) ……à…….. (……..) né(e) le…….. à ……, ***[profession]***, agissant en son nom propre.

Variante 4 ***Association***
L'Association …. domiciliée ……..à…….. (……..) représentée par son Président M…….. ***[Nom et Prénom]*** né le …. à …… agissant au nom et pour le compte de l'Association.

désigné (e) dans ce qui suit par le terme « **l'OCCUPANT** ».

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

ANNEXE n°4 : Extrait K-BIS de l'OCCUPANT à transmettre

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

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.

Interne

- Le terme « **SNCF Immobilier** » utilisé dans les Conditions Générales et particulières désigne la branche Immobilière de SNCF, qui a reçu mandat de SNCF Réseau pour conclure et gérer la présente convention d'occupation du domaine public dans le cadre d'une convention de gestion et de valorisation immobilière.

- Le terme « **OCCUPANT** » désigne la personne physique ou morale, publique ou privée à qui est consentie l'autorisation d'occupation du domaine public.

- Le terme « **GESTIONNAIRE** » désigne le mandataire de SNCF Réseau, agissant dans le cadre d'un contrat de Valorisation Immobilière et Gestion Locative du patrimoine foncier et immobilier qui le lie à SNCF Immobilier.

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

PRÉAMBULE

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

ARTICLE 1 OBJET DE LA CONVENTION

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

ARTICLE 2 DÉSIGNATION

(Article 12 des Conditions Générales)

2 .1 Situation du BIEN

Le BIEN est situé au **60 Boulevard Beauséjour à PARIS (75016)** et est repris au cadastre de la commune de PARIS sous le n°**55** de la Section **CP.** Il est figuré sous teinte ROUGE au plan annexé.

ANNEXE n°2 : Plan du BIEN

Le BIEN est situé HORS SITE dans le bâtiment n°001, le long de la ligne **971 000** de Le Pont Cardinet à Auteuil Boulogne (Petite ceinture de Paris) au niveau du point kilométrique **003+854.**

2.2 Description du BIEN

Le BIEN immobilier occupe une superficie d'environ 12 m², comportant :

- 12 m² de locaux (B001)

Interne

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 est informé que le BIEN ne dispose pas d'une arrivée d'eau.

2.3 <u>État des lieux d'entrée</u>

Un état des lieux d'entrée contradictoire, établi le ……., est annexé aux présentes Conditions Particulières.

ANNEXE n°3 : Etat des lieux d'entrée

A la date d'expiration ou de résiliation de la convention, un état des lieux de sortie contradictoire sera établi..

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.

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 1er juillet 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)

1. Activité autorisée

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

- **Activité à préciser en fonction du projet du candidat**

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

2. Manipulation de matières dangereuses et polluantes

Interne

Il est interdit à l'OCCUPANT d'utiliser ou de stocker des matières dangereuses ou polluantes sur l'emplacement mis à disposition. Il déclare n'utiliser aucune matière dangereuse ni matière polluante.

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

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

ARTICLE 5 SOUS-OCCUPATION

(Article 3 des Conditions Générales)

Toute sous occupation est interdite.

ARTICLE 6 ENVIRONNEMENT – SANTE PUBLIQUE

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

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

ANNEXE n°5.1 : Etat « Risques et Pollutions »

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

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

En application de l'article L. 125-5 IV du code de l'Environnement, SNCF Réseau, déclare qu'à sa connaissance 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.

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

La présente convention comporte, conformément à l'article L.126-26 du code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique ci-annexé.

Le diagnostic de performance énergétique est établi par SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE aux frais de l'OCCUPANT.

ANNEXE n° 6 : Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Interne

4. Diagnostic technique amiante (article R. 1334-18 du code de la santé publique)

Le BIEN a fait l'objet d'un repérage des matériaux contenant de l'amiante, qui a donné lieu à l'élaboration d'un Dossier Technique « Amiante » (DTA), conformément aux articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique.
La fiche récapitulative du dossier technique amiante (DTA) est ci-annexée.

ANNEXE n° 7 : DTA

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

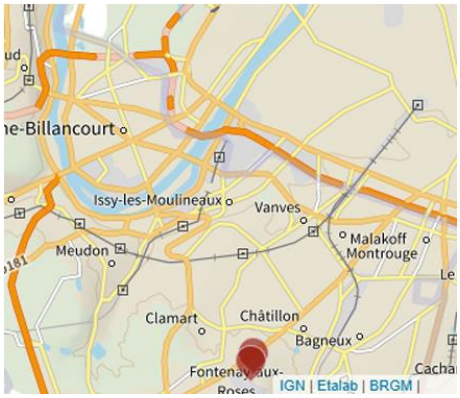
En outre, pour une parfaite information de l'OCCUPANT, SNCF Réseau l'informe que :

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



POLLUTION DES SOLS (500 m)

Les pollutions des sols peuvent présenter un risque sanitaire lors des changements d'usage des sols (travaux, aménagements changement d'affectation des terrains) si elles ne sont pas prises en compte dans le cadre du projet. Dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle, sont identifiés :
- 13 sites potentiellement pollués, référencés dans l'inventaire des sites ayant accueilli par le passé une activité qui a pu générer une pollution des sols (CASIAS).



INSTALLATIONS NUCLEAIRES DE BASE
Votre bien est situé à moins de 10 km d'une installation nucléaire de base, installation dans laquelle une certaine quantité de substance ou de matières radioactives est présente (ex. réacteurs nucléaires de production d'électricité (centrale nucléaire), installations de préparation, enrichissement, fabrication, traitement ou entreposage de combustibles nucléaires ; etc.). Ces installations sont contrôlées par l'Autorité de Sureté Nucléaire. Installation(s) concernée(s) : - Procédé (FONTENAY-AUX-ROSES) - Support (FONTENAY-AUX-ROSES)

ANNEXE n°5.2 : ERRIAL

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

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de PARIS a été approuvé le 19 décembre 2025. Le bien est situé en **zone classée UV** du PLU. Cette zone regroupe des espaces dont la fonction écologique, la qualité paysagère ou la vocation récréative, sportive ou culturelle doivent être préservées et mises en valeur pour assurer la qualité de vie et les besoins de détente des citadins.

Les occupations et utilisations des sols interdits sont les suivantes :

Interne

a - les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la directive européenne 2012/18/UE du 4 juillet 2012, dite Seveso III ou présentant un danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage ;
b - toute occupation ou utilisation du sol non visée à la section UV.1.2 ci-après ;
c - les constructions ou installations qui, par leurs nature, dimensions, volume et aspect, seraient incompatibles avec le paysage ou porteraient atteinte au caractère du site.

Les occupations, utilisations des sols, destinations* et sous destinations* soumises à des conditions particulières sont admis aux conditions et restrictions suivantes :

a - dans les zones de risque délimitées par le Plan de prévention du risque d'inondation (PPRI), dans les zones d'anciennes carrières souterraines et dans les zones comportant des poches de gypse antéludien, les constructions, installations et ouvrages conformes aux dispositions réglementaires des servitudes d'utilité publique (SUP) relatives à la salubrité et à la sécurité publiques mentionnées à la section 4.1 de la Partie 1 du règlement ;
b - dans la zone de risque de dissolution du gypse antéludien délimitée aux documents graphiques du règlement (Plan J « secteurs de risque »), les constructions, installations et ouvrages respectant les conditions spéciales imposées par l'Inspection générale des carrières en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et de prévenir tout risque d'éboulement ou d'affaissement ;
c - les constructions et installations nécessitant des fouilles ou une intervention dans le tréfonds, sous réserve qu'elles ne compromettent pas la stabilité des constructions sur les terrains* contigus ;
d - les constructions et installations implantées sur des terrains* comportant des ouvrages souterrains du réseau dit « des Sources du Nord » dans les 19e et 20e arrondissements (plan K « sources du Nord » des documents graphiques du règlement), sous réserve qu'elles maintiennent de l'écoulement des eaux dans lesdits ouvrages ;
e - les constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants, sous réserve de leur bonne intégration dans le site ;
f - les constructions, installations, ouvrages permettant l'exercice d'activités conformes au caractère de la zone ou en relation avec la nature et le caractère des espaces ou des équipements qu'elle supporte :

- les interventions sur les installations, ouvrages et constructions existants, notamment celles visant à améliorer leur accès, leur desserte, leur sécurité ou leur fonctionnalité
- les locaux et installations techniques nécessaires au fonctionnement, à la sécurité ou à l'entretien des espaces, constructions, installations et ouvrages situés dans la zone
- les locaux relevant de la sous-destination* Logement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des espaces, constructions, installations et ouvrages situés dans la zone
- les locaux relevant des sous-destinations* Équipement sportifs et Salles d'art et de spectacle
- les locaux relevant de la sous-destination* Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, notamment les équipements funéraires (cimetières, crématoriums, sites cinéraires, funérariums…)
- les locaux relevant des sous-destinations* Restauration, Artisanat et commerce de détail et Activité de service avec accueil d'une clientèle, concourant à maintenir et développer la vocation récréative des espaces concernés
- les ouvrages d'infrastructures terrestres et fluviales tels que les ponts, passerelles, escales fluviales, ouvrages de ventilation des réseaux de transport
- les clôtures
- la transformation de locaux souterrains existants en espaces dédiés à l'accueil des activités liées à la livraison et à l'enlèvement des marchandises, en espaces dédiés à la collecte, au traitement ou au recyclage des déchets ou en locaux affectés au stationnement des vélos
- la transformation et le changement de destination* ou de sous-destination*, au bénéfice des activités, destinations* et sous-destinations* autres que celles mentionnées ci-avant, des locaux souterrains existants, dès lors que la desserte et le fonctionnement des activités qui s'y exercent ne portent pas atteinte au caractère de la zone

Interne

- les constructions ou installations relevant de l'agriculture urbaine ;

g - les constructions, installations et ouvrages strictement nécessaires à la réalisation du projet de prolongement de la ligne 14 du métro ;
h - les constructions, installations et ouvrages strictement nécessaires à la création d'une gare en infrastructure de l'espace vert central de la Porte Maillot, dans le cadre du projet de prolongement d'EOLE (ligne E du RER) vers l'ouest ;
i - les constructions, installations et ouvrages strictement nécessaires au prolongement ouest du Tramway T3b sur la Porte Dauphine ;
j - les constructions, installations et ouvrages strictement nécessaires à la réalisation du projet de prolongement de la ligne 10 du métro vers Ivry-sur-Seine.

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

- Néant

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

ARTICLE 7 DATE D'EFFET - DURÉE

(Article 5 des Conditions Générales)

La présente convention est conclue rétroactivement pour une durée de **CINQ (5) ans** à compter du **15 décembre 2026** (ci-après « Date de prise d'effet de la convention ») pour se terminer le **14 décembre 2031.**

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)

1) Montant de la redevance

L'OCCUPANT paie à SNCF Réseau une redevance minimum dont le montant annuel, hors taxes, est fixé à …**(…€ HT/an) EUROS.**

2) Modalités de paiement

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

L'OCCUPANT s'oblige à payer cette **redevance trimestriellement et d'avance**. Le premier terme sera exigible à la Date de prise d'effet de la convention.
Pour le cas où la date de signature des présentes intervient après de la date de prise d'effet de la convention, le premier sera exigible à compter de la date de prise d'effet de la convention.
Un avis d'échéance sera adressé par SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE 30 jours avant chaque échéance.

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

- Par courrier à l'adresse suivante :

[Adresse à compléter]

Interne

- Par courriel à l'adresse suivante :

[Adresse mail à compléter]

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

ARTICLE 9 INDEXATION

(Article 7 des Conditions Générales)

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

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

La première indexation s'effectuera en prenant :

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

Interne

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

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

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

Le dépôt de garantie sera restitué à l'OCCUPANT au plus tard deux mois après la plus tardive des deux dates suivantes :
- date d'établissement de l'état des lieux prévu à l'article 27 des Conditions Générales,
- date de la levée des réserves émises lors de l'état des lieux de sortie.

ARTICLE 11 CHARGES A REMBOURSER

(Article 9 des Conditions Générales)

1 - Prestations et fournitures

L'OCCUPANT s'engage à se raccorder personnellement au réseau d'électricité et d'eau et à s'acquitter directement auprès des administrations ou entreprises concernées de l'ensemble des prestations et fournitures (eau, électricité …).

2 - Impôts et taxes

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

Le montant annuel du forfait est fixé à **… EUROS (… € HT) hors taxes TVA en sus** ; il est payable aux conditions et selon la périodicité fixée pour le paiement de la redevance.

3 - Frais de dossier et de gestion

L'OCCUPANT paie à SNCF Réseau un montant forfaitaire fixé à **MILLE NEUF CENT EUROS (1 900,00 € HT)** 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

(Article 13 des Conditions Générales)

Interne

Les accès et itinéraires autorisés pour accéder au BIEN mis à disposition figurent au plan annexé. L'accès se fait par le 60 Boulevard Beauséjour à PARIS (75016).

ANNEXE n°2 : Plan d'accès au BIEN

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 et à l'exception de ceux expressément autorisés par SNCF Réseau conformément à l'article 14 des Conditions Générales.

ARTICLE 15 ENTRETIEN & RÉPARATIONS

(Article 16 des Conditions Générales)

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

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

ARTICLE 16 ASSURANCES

(Article 20 des Conditions Générales)

Au titre des Assurances :

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

   La somme minimale à faire assurer par l'OCCUPANT est fixée à ***[à compléter en lettres et en chiffres.....…EUR]*** **par sinistre,**

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

L'OCCUPANT doit faire assurer au titre de cette assurance le BIEN étant entendu que cette police doit être assortie d'une clause prévoyant :

i. que la garantie est acquise en valeur à neuf (le montant des capitaux garantis figurant au contrat devra faire référence de manière expresse à la valeur de reconstruction à neuf des locaux occupés),

ii. avec dérogation totale et absolue de la règle proportionnelle des capitaux assurés,

iii. et indexation du montant des garanties en fonction des variations de l'indice du coût de la construction publié par la Fédération Nationale du Bâtiment (FNB) ou de l'indice des « Risques Industriels » (RI), publié par l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances ou ceux qui leur seraient substitués.

Interne

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 ***[à compléter en lettres et en chiffres.....…EUR]*****par sinistre.**

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

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

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

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

ANNEXE 8 : Attestation d'assurance à transmettre

ARTICLE 17 DOMICILIATION

Pour l'exécution des présentes,

- **SNCF Réseau** fait élection de domicile en son siège social indiqué en tête des présentes Conditions Particulières,

- **SNCF Immobilier** fait élection de domicile à l'adresse des bureaux de la Direction Immobilière Territoriale mentionnée en tête des présentes,

- **La société ESSET** fait élection de domicile en son siège social, sis 17 place des Reflets à COURBEVOIE (92400),

- ……. **[à compléter par le nom de l'OCCUPANT]** fait élection de domicile …… **[à compléter et préciser :**

- s'il s'agit d'une personne privée : en son domicile
- s'il s'agit d'une société, GIE, association, personne morale de droit privé ou droit public : en son siège social
- s'il s'agit d'une collectivité, EPCI : adresse de domiciliation de la collectivité ou de l'EPCI]

Fait à ……..…….. , le ……..……..

En deux exemplaires, dont un pour chacun des signataires.

Interne

LISTE DES ANNEXES

ANNEXE 1 Conditions Générales d'occupation d'immeubles bâtis ou non bâtis dépendant du domaine public de SNCF Réseau non constitutive de droits réels
ANNEXE 2 Plan du BIEN
ANNEXE 3 Etat des lieux
ANNEXE 4 Extrait K-BIS
ANNEXE 5.1 Etat des Risques et Pollutions
ANNEXE 5.2 ERRIAL
ANNEXE 5.3 PLU
ANNEXE 6 Diagnostic de performance énergétique (DPE)
ANNEXE 7 Diagnostic technique amiante (DTA)
ANNEXE 8 Attestation d'assurance

Interne