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 juillet 2026

Dossier n°

Département de **Seine-Saint-Denis (93)**
Commune de **Drancy**

Ligne n°**229000**
De **La Plaine**
A **Hirson et Anor**

Gare de **DRANCY**

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 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 Optimisation et Programmation de la Direction Immobilière Ile-de-France de SNCF Immobilier, et, par délégation par **Madame Stéphanie SCHIFANO** en sa qualité de Cheffe de Pôle Gestion et Développement Locatif Ile-de-France dans le Département Optimisation et Programmation de la Direction Immobilière Ile-de-France de SNCF Immobilier, domiciliée 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 et des Sociétés de … sous le n° … , dont le siège social est situé … à … (…) ; représentée par son/sa ***[compléter et***

préciser la fonction : gérant, directeur général, président] Monsieur/Madame …, né(e) le … à … en vertu des pouvoirs qu'il/elle détient.

Ci-après dénommée « **l'OCCUPANT** ».

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

ANNEXE n°6 : Extrait K-BIS de l'OCCUPANT

IL A ÉTÉ 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.

- 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 de la Société Nationale SNCF, dans le cadre d'un Contrat de Valorisation Immobilière et Gestion Locative du patrimoine foncier et immobilier.

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

PREAMBULE

Conformément aux dispositions du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et plus particulièrement à l'article L2122-1-1 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 du …. [date]….et publiée …… sur le site internet https://epublimmo.sncf/ avec avis d'attribution du....[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 ci-dessus désigné à occuper et utiliser un bien immobilier appartenant à l'Etat et attribué à SNCF Réseau en application de l'article L.2122-20 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 **37 Avenue Joffre à DRANCY (93700),** et est repris au cadastre de la commune (*INSEE 93029*) sous le n°308 de la Section H. Il est figuré sous teinte rouge au plan annexé aux présentes Conditions Particulières.

ANNEXE n°2 : Plan du BIEN

Le BIEN est situé sur le terrain **015** de l'UT **002185P** au Point Kilométrique (PK) 011+820 de la ligne n°229000 de la Plaine à Hirson et Anor (frontière).

2.2 Description du BIEN

Le BIEN immobilier occupe une superficie d'environ **1 120 m² de terrain nu**.

Les ouvrages, constructions, équipements et installations ferroviaires susceptibles d'être présents dans le périmètre de la présente convention 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 d'entrée contradictoire, établi le **… 2026**, est annexé aux présentes Conditions Particulières.

ANNEXE 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. 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.

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 d'exploitation ou d'aménagement.

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

Annexe n° [•] Diagnostic environnemental

En outre, l'OCCUPANT est informé qu'il devra produire, à ses frais, risque et péril, 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 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)

4.1 Activité autorisée

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

- ***…***

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

L'OCCUPANT s'engage à ne réaliser aucune activité de réparation, de main tenance 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.

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

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 règlementation 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.

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.

Option 1 - L'OCCUPANT déclare que son parc de stationnement n'entre pas dans le champ d'application de ces dispositions susvisées.

Option 2 - L'OCCUPANT déclare que son parc de stationnement entre dans le champ d'application de ces dispositions mais bénéficie d'une ou des exemptions suivantes :
- …
- …

Option 3 - L'OCCUPANT déclare que son parc de stationnement est conforme aux obligations résultant des dispositions susvisées en raison de :

- *…*
- *… (à adapter : des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation, des plantations d'arbres à canopée large, ombrières avec un procédé de production d'énergie renouvelable, …)*
- *Rappel des servitudes ferroviaires T1*

Option 4 - L'OCCUPANT déclare que son parc de stationnement entre dans le champ d'application de ces dispositions et doit se conformer aux obligations en résultant. Celui-ci comprendra :

- *…*
- *… (à adapter : des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation, des plantations d'arbres à canopée large, ombrières avec un procédé de production d'énergie renouvelable, …)*
- *Rappel des servitudes ferroviaires T1*

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 maitrise 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 - SANTE PUBLIQUE

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

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

ANNEXE n°4.a : Etat des 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 l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (Art. L. 125-2 du code des

Assurances) ou technologiques (Art. L. 128-2 du code des assurances) et que par ailleurs, il n'a pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

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

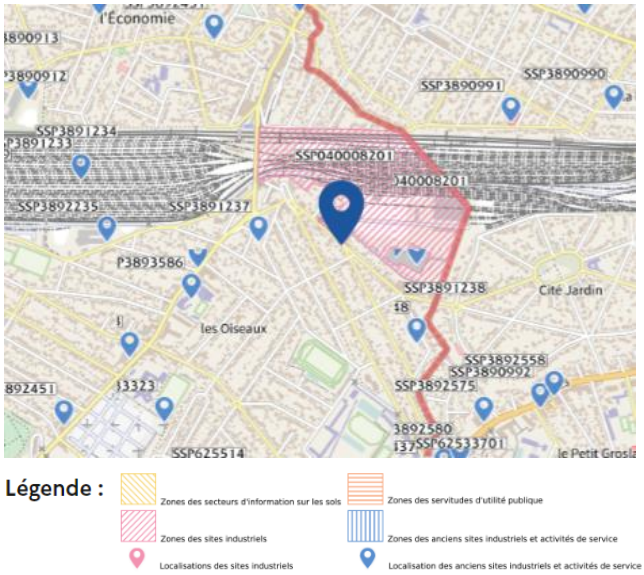
6.3 Informations rendues publiques sur l'état environnemental du BIEN

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 500 m : Oui (2)

  1 entreprise SEVESO seuil bas à moins de 1.5 km
  1 entreprise SEVESO seuil bas sur la commune

- Présence d'anciens sites industriels et activités de service dans un rayon de 500 m : Oui (6)



ANNEXE n°4.b : ERRIAL

La consultation des documents d'urbanisme (documents graphiques…) donne les informations suivantes : Le **Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)** de PARIS TERRES D'ENVOL, dont la dernière procédure a été approuvée le **07 juillet 2025**.

Le BIEN est situé sur la **zone U6, plus précisément à la zone U6qGEDFEA** du PLUi qui correspond à une zone d'activités économiques, notamment le secteur limitant les entrepôts à Drancy.

Sont interdits les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) de niveau SEVESO seuil haut soumises à un périmètre de protection sauf pour celles nécessaires à la réalisation des projets de transports collectifs.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature, sauf ceux nécessaires aux travaux de réalisation des constructions et installations du Réseau de Transport du Grand Paris, et aux infrastructures aéroportuaires, routières et ferroviaires.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements admise par le présent règlement.



Légende : Zone concertée

- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.
- Les terrains de camping et de caravaning, dépôts de caravanes, les parcs d'attraction, les abris ou habitations précaires, légers ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun.
- Le stationnement de plus d'une caravane par unité foncière hors dispositions fixées dans le paragraphe « autorisé sous conditions ».

ANNEXE n°5 : Extrait du PLUi

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

- Néant

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

ARTICLE 7 DATE D'EFFET - DURÉE

(Article 5 des Conditions Générales)

La présente convention est conclue pour une durée de **TROIS (3) ans**, à compter du (ci-après « Date de prise d'effet de la convention ») **1er janvier 2027**, pour se terminer le **31 décembre 2029.**

Elle fait l'objet d'une prorogation tacite pour une période de **DOUZE (12) *mois*** sans que cette prorogation n'excède **DEUX (2) ans** au total, à moins que SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou l'OCCUPANT ne se soit opposé à cette prorogation par lettre recommandée avec avis de réception envoyée au moins **SIX (6) mois** avant l'échéance de la période.

Au terme de la durée maximale de la convention d'occupation de **CINQ (5) années,** l'occupant ne pourra prétendre à la reconduction ou au renouvellement tacite de la convention d'occupation.

La convention ne pourra pas se poursuivre au-delà du **31 décembre 2031**.

A la fin de la présente 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 **… (…€ HT/an) Euros.**

8.2 Modalités de paiement

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

L'OCCUPANT s'oblige à payer cette redevance **par trimestre 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 l'échéance.

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

…….
……..
……..

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 2eme trimestre de l'année 2026, soit 138,01** *(paru le 25/09/2026).*
- Pour indice de comparaison, l'indice ILAT publié trimestriellement par l'INSEE du même trimestre de l'année suivante.

Les indexations ultérieures s'effectueront en prenant :

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

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

Il est expressément convenu que dans le cas où l'indice de comparaison devant servir à l'indexation de la redevance de base viendrait à être publié avec retard pour quelle que cause que ce soit, il sera tenu compte provisoirement du dernier indice connu et un réajustement interviendra avec effet rétroactif à la date d'indexation stipulée ci-dessus dès la date de parution de l'indice de comparaison en question.
Le jeu de la clause d'indexation n'étant subordonné à aucune notification l'indexation s'appliquera de plein droit ; le fait de ne pas avoir indexé la redevance n'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)

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 de **… (… € TTC) Euros** par virement, correspondant à TROIS (3) mois de redevance TTC, au plus tard dans les huit (8) jours ouvrés suivants la Date de prise d'effet de la convention.

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

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

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

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

ARTICLE 11 CHARGES A REMBOURSER

(Article 9 des Conditions Générales)

11.1 Prestations et fournitures

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

11.2 Impôts et taxes

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

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

11.3 Frais de dossier et de gestion

L'OCCUPANT paie à SNCF Réseau un montant forfaitaire fixé à **DEUX MILLE SIX CENTS (2600,00€ HT) EUROS hors taxe**, correspondant aux frais d'établissement et de gestion du dossier. Ce montant est exigible au premier avis d'échéance adressé par le GESTIONNAIRE.

ARTICLE 12 INTÉRÊTS POUR RETARD DE PAIEMENT

(Article 11 des Conditions Générales)

En cas de non-paiement à la date limite indiquée sur la facture adressée par le GESTIONNAIRE, les sommes dues seront de plein droit productives d'intérêts de retard décomptés, à partir du jour suivant la date limite de paiement, jusqu'au jour de paiement effectif, au taux d'intérêt légal en vigueur à la date à laquelle les intérêts ont commencé à courir, majoré de 2 points. La capitalisation des intérêts intervient de plein droit.

ARTICLE 13 ACCÈS AU BIEN

(Article 13 des Conditions Générales)

Les accès et itinéraires autorisés pour accéder au BIEN mis à disposition figurent au plan ci-annexé. L'accès se fait par le **37 Avenue Joffre à Drancy (93700).**

ANNEXE n°2 : Plan d'accès au BIEN

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

L'OCCUPANT veille à ce qu'aucune personne non autorisée n'accède à l'emprise concédée ni à l'emprise SNCF Réseau.

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

ARTICLE 14 TRAVAUX

(Article 14 des Conditions Générales)

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 n°15.

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

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 la 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.

L'OCCUPANT veille à ce qu'aucune végétation n'envahisse les propriétés voisines.

Des précautions particulières seront prises par l'OCCUPANT pour que l'occupation des emprises n'entraine 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 :

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 (1.000.000,00€) EUROS par sinistre.**

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

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

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 (1.000.000,00€) EUROS par sinistre**.

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

ANNEXE n°7 : Attestation d'assurance

ARTICLE 17 SORT DES OUVRAGES RÉALISÉS PAR L'OCCUPANT

Conformément à l'article 26 des Conditions Générales, à la date d'expiration ou de résiliation du présent avenant, 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 RESEAU.

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

ARTICLE 18 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 **QUATRE CENT EUROS**

(400,00 € 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 indue 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 19 DOMICILIATION

Pour l'exécution des présentes,

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

- **SNCF Immobilier** fait élection de domicile à l'adresse des bureaux de la Direction Immobilière Territoriale sis Campus Rimbaud, 10 rue Camille Moke à Saint-Denis (93200).

- **ESSET** fait élection de domicile en son siège social, sis 17 place des reflets à Courbevoie (94200),

- **La société …** fait élection de domicile au …

Fait à ……, le ……..……..

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

Pour l'OCCUPANT, **Pour SNCF Réseau,**

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.a Etat des Risques et Pollution
ANNEXE 4.b ERRIAL
ANNEXE 5 Extrait du PLUi
ANNEXE 6 Extrait de K-BIS de l'OCCUPANT
ANNEXE 7 Attestation d'assurance