

Département du Val d'Oise  
Commune de Méry-sur-Oise

## DECISION DU MAIRE N°2024/214

*(prise en vertu de la délégation du conseil Municipal)***OBJET : Signature et approbation d'un contrat d'occupation non constitutifs de droits réels portant occupation d'un emplacement en gare de Méry-sur-Oise**

Le Maire de la Ville de Méry-sur-Oise,

Agissant en vertu de la délibération n°2020/49 du Conseil Municipal du 11 juin 2020 portant délégation de pouvoirs,

**Vu** l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales,

**Vu** le contrat proposé par SNCF GARES & CONNEXIONS à la suite de la candidature de la Ville de Méry-sur-Oise consécutivement à l'appel à projet « Gares de Demain » lancé par la compagnie en 2021 dans le cadre de sa politique de valorisation commerciale et servicielle des gares, avec pour objectif d'accompagner le développement de son activité, d'améliorer le confort et le service rendu aux clients et riverains, et d'y développer son offre commerciale,

**Considérant** que les discussions menées par la Ville de Méry-sur-Oise avec SNCF GARES & CONNEXIONS pour la mise à disposition d'un local commercial en Gare de Méry-sur-Oise se sont concrétisées par un accord pour l'octroi à la Ville d'un local commercial pour des activités de boulangerie et d'épicerie,

**Considérant** que le local proposé d'une superficie totale de 86 m<sup>2</sup> est situé en plein gare, Allée des 3 Forêts à Méry-sur-Oise (95540) offrant une visibilité et une accessibilité maximales, ainsi que son intégration harmonieuse au sein du tissu économique local,

**Considérant** que l'occupation de ce local est consentie pour une durée de **douze (12) ans** moyennant le paiement d'une redevance annuelle d'un montant de **sept mille euros (7 000,00 €)** hors taxes,

**Considérant** la volonté de la Ville de redynamisation le commerce et l'artisanat de proximité au centre-ville à travers l'élaboration de stratégies de développement économique et d'aménagement commercial afin d'exploiter pleinement le potentiel qu'offre ce local commercial et espace de vie en proposant une offre multi-services pour les voyageurs de la gare et les habitants du quartier de la commune,

**DECIDE**

**Article 1 :** de signer le contrat d'occupation non constitutifs de droits réels portant occupation d'un emplacement en gare de Méry-sur-Oise proposé par SNCF GARES & CONNEXIONS.

**Article 2 :** la durée d'occupation est fixée à **douze (12) ans** à compter de la signature du contrat.

**Article 3 :** Le montant de la redevance forfaitaire annuelle que la ville de Méry-sur-Oise versera à SNCF GARES & CONNEXIONS est fixé à **sept mille euros (7 000,00 €)** hors taxes.

**Article 4 :** l'occupation du local est consentie moyennant le versement par la Ville d'un dépôt de garantie d'un montant de **mille sept cent cinquante euros (1 750 €)**, représentant trois mois de la redevance annuelle de base hors taxes.

**Article 5** : Copie de la présente décision sera adressée :

095-219503943-20240927-1-CC

Réception par le Préfet : 27-09-2024

Publication le : 27-09-2024

- à Monsieur le Préfet du Val d'Oise,
- à Madame la Trésorière de l'Isle Adam,
- à la société SNCF GARES & CONNEXIONS,
- au services finances de la Ville.

Monsieur le Maire est chargé de l'application de la présente décision qui sera publiée et transmise en la forme légale.

La présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'état.

Fait à MERY-sur-OISE

Le 28 Septembre 2024

Le Maire,



**Pierre-Edouard EON**  
Vice-président du Conseil départemental  
du Val d'Oise

---

**CONTRAT D'OCCUPATION NON CONSTITUTIF DE DROITS REELS  
PORTANT OCCUPATION D'UN EMPLACEMENT  
EN GARE DE MERY SUR OISE**

---

**ENTRE**

**SNCF – Gares & Connexions**

**ET**

**Ville de MERY SUR OISE**

*Péb*

*q*

Contrat d'occupation

**SOMMAIRE**

<b>TITRE I - COMPARUTION .....</b>	<b>6</b>
<b>TITRE II - EXPOSE PREALABLE .....</b>	<b>7</b>
<b>TITRE III - CONDITIONS GENERALES .....</b>	<b>8</b>
<b>ARTICLE 1 : OBJET.....</b>	<b>8</b>
Article 1.1 : Etendue des droits de l'Occupant.....	8
Article 1.2 : Caractère non exclusif de l'occupation .....	9
Article 1.3 : Fréquentation de la gare .....	9
<b>ARTICLE 2 : PRISE D'EFFET /DUREE.....</b>	<b>9</b>
<b>ARTICLE 3 : INTUITU PERSONAE.....</b>	<b>9</b>
<b>ARTICLE 4 : OBSERVATION DES LOIS ET REGLEMENTS.....</b>	<b>10</b>
Article 4.1 : Dispositions générales .....	10
Article 4.2 : Dispositions particulières propres aux activités de restauration .....	11
<b>ARTICLE 5 : OBSERVATION DU REGLEMENT INTERIEUR.....</b>	<b>11</b>
<b>ARTICLE 6 : ACTIVITE AUTORISEE – ENSEIGNE – SIGNES DISTINCTIFS.....</b>	<b>12</b>
Article 6.1 : Activité autorisée .....	12
Article 6.2 : Enseigne - Signes distinctifs.....	13
Article 6.2.1 : Enseigne - Conditions générales.....	13
Article 6.2.2 : Dépôt de l'enseigne à titre de marque .....	14
<b>ARTICLE 7 : DESIGNATION ET ETAT DES LIEUX.....</b>	<b>14</b>
<b>ARTICLE 8 : TRAVAUX.....</b>	<b>16</b>
Article 8.1 : Travaux à la charge de l'Occupant .....	16
Article 8.1.1 : Dispositions applicables avant le commencement des travaux.....	16
Article 8.1.2 : Dispositions applicables pendant les travaux.....	17
Article 8.1.3 : Dispositions applicables après les travaux.....	18
Article 8.1.4 : Sanctions.....	19
Article 8.1.5 : Dispositions applicables aux travaux effectués ultérieurement .....	19
Article 8.2 : Travaux de SNCF - Gares & Connexions ou autorisés par elle .....	19
Article 8.3 : Travaux prescrits par l'administration .....	20
<b>ARTICLE 9 : ACCES ET SECURITE DES PERSONNES SUR LE DOMAINE PUBLIC FERROVIAIRE.....</b>	<b>20</b>
<b>ARTICLE 10 : ENTRETIEN ET REPARATIONS .....</b>	<b>21</b>

intra d'occupation

<b>ARTICLE 11 : SECURITE INCENDIE.....</b>	<b>21</b>
<b>ARTICLE 12 : REDEVANCE D'OCCUPATION.....</b>	<b>23</b>
Article 12.1 : Fixation et mode de calcul de la Redevance d'occupation.....	23
Article 12.1.1 : La Redevance annuelle de base .....	23
Article 12.1.2 : La Redevance variable additionnelle annuelle.....	23
Article 12.2 : Taxe sur la Valeur Ajoutée .....	23
Article 12.3 : Actualisation de la Redevance .....	23
Article 12.4 : Indexation.....	24
Article 12.5 : Définition et contrôle du chiffre d'affaires .....	24
Article 12.5.1 : Définition du chiffre d'affaires.....	24
Article 12.5.2 : Contrôle du chiffre d'affaires – Sans objet .....	25
Article 12.6 : Modalités de paiement de la redevance .....	27
Article 12.7 : Prélèvements sur compte bancaire – sans objet .....	27
Article 12.8 : Retard de paiement.....	28
<b>ARTICLE 13 : DEPOT DE GARANTIE .....</b>	<b>28</b>
<b>ARTICLE 14 : CHARGES .....</b>	<b>29</b>
Article 14.1 : Charges liées à l'utilisation des parties communes.....	29
Article 14.2 : Charges afférentes à(aux) l'Emplacement(s) mis à disposition.....	30
<b>ARTICLE 15 : IMPOTS ET TAXES.....</b>	<b>30</b>
<b>ARTICLE 16 : PENALITES - INDEMNITES.....</b>	<b>31</b>
<b>ARTICLE 17 : MODALITES D'EXPLOITATION.....</b>	<b>31</b>
Article 17.1 : Jours et Horaires .....	31
Article 17.2 : Publicité .....	32
Article 17.3 : Sonorisation et éclairage.....	32
Article 17.4 : Garnissement des Emplacements mis à disposition.....	33
Article 17.5 : Soldes, liquidations et vente aux enchères – sans objet.....	33
<b>ARTICLE 18 : MESURES CONSERVATOIRES - VISITE DES LIEUX .....</b>	<b>33</b>
<b>ARTICLE 19 : QUALITE DE SERVICE – RENOVATION DES CONCEPTS –</b>	
<b>INFORMATIONS VOYAGEURS .....</b>	<b>34</b>
Article 19.1 : Qualité de service.....	34
Article 19.2 : Rénovation des concepts – Sans objet.....	34
Article 19.3 : Information Voyageurs – Sans objet.....	34
<b>ARTICLE 20 : ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET</b>	
<b>TECHNOLOGIQUES .....</b>	<b>35</b>

contrat d'occupation

Article 20.1 : Information sur les risques naturels, miniers et technologiques et sur le zonage de sismicité .....	35
Article 20.2 : Information sur les sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle, minière ou technologique..	35
<b>ARTICLE 21 : RESPONSABILITES .....</b>	<b>36</b>
Article 21.1 : Principes .....	36
Article 21.2 : Troubles de jouissance.....	37
Article 21.3 : Litiges avec des tiers.....	37
<b>ARTICLE 22 : ASSURANCES.....</b>	<b>37</b>
Article 22.1 : Assurance des risques de la construction.....	37
Article 22.2 : Assurance .....	38
Article 22.2.1 : Assurance de " responsabilité civile " .....	38
Article 22.2.2 : Assurance de " chose ".....	38
Article 22.3 : Assurance des risques de voisinage .....	38
Article 22.4 : Communication des attestations d'assurances.....	39
Article 22.5 : Déclaration de sinistre.....	39
Article 22.6 : Règlement de sinistre.....	40
Article 22.6.1 : En cas de sinistre partiel.....	40
Article 22.6.2 : En cas de sinistre total.....	40
<b>ARTICLE 23 : EXPIRATION OU RESILIATION DE PLEIN DROIT DU CONTRAT D'OCCUPATION .....</b>	<b>40</b>
Article 23.1 : Absence d'indemnité .....	40
Article 23.2 : Résiliation de plein droit pour les besoins ferroviaires ou tout motif d'intérêt général.....	40
Article 23.3 : Résiliation de plein droit pour inobservation par l'Occupant de ses obligations .....	41
Article 23.4 : Résiliation en cas de sinistre total.....	42
Article 23.5 : Autres cas de résiliation de plein droit .....	42
Article 23.6 : Conséquences financières de la résiliation du Contrat d'Occupation.....	43
<b>ARTICLE 24 : SORT DES OUVRAGES, CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A CARACTERE IMMOBILIER REALISES PAR L'OCCUPANT .....</b>	<b>43</b>
<b>ARTICLE 25 : LIBÉRATION DES LIEUX .....</b>	<b>43</b>
<b>ARTICLE 26 : CESSION DES MOBILIERS, MATERIELS ET STOCKS DE MARCHANDISES APPARTENANT A L'OCCUPANT .....</b>	<b>44</b>
<b>ARTICLE 27 : COMMUNICATION ET IMAGE – FONDS MARKETING .....</b>	<b>44</b>
Article 27.1 : Communication et image.....	44

Article 27.2 : Fonds marketing – sans objet.....	45
<b>ARTICLE 28 : INDIVISIBILITE DU CONTRAT - MODIFICATION DU CONTRAT ...</b>	<b>46</b>
<b>ARTICLE 29 : GESTION DU CONTRAT .....</b>	<b>46</b>
<b>ARTICLE 30 : LITIGES.....</b>	<b>46</b>
Article 30.1 : Loi applicable .....	47
Article 30.2 : Election de juridiction.....	47
Article 30.3 : Election de domicile .....	47
<b>ARTICLE 31 : FRAIS .....</b>	<b>47</b>
<b>TITRE IV - CONDITIONS PARTICULIERES .....</b>	<b>48</b>
<b>ARTICLE 1 : DESIGNATION DE L'EMPLACEMENT MIS A DISPOSITION .....</b>	<b>48</b>
<b>ARTICLE 2 : ACTIVITE AUTORISEE DE L'OCCUPANT - ENSEIGNE.....</b>	<b>48</b>
Article 2.1 : Activité Autorisée.....	48
Article 2.2 : Enseigne .....	48
<b>ARTICLE 3 : DUREE ET DATE D'EFFET DU CONTRAT D'OCCUPATION .....</b>	<b>48</b>
<b>ARTICLE 4 : TRAVAUX A LA CHARGE DE L'OCCUPANT - PROJET D'AMENAGEMENT .....</b>	<b>48</b>
<b>ARTICLE 6 : REDEVANCE D'OCCUPATION.....</b>	<b>49</b>
Article 6.1 : Détermination.....	49
Article 6.2 : Actualisation et Indexation.....	49
Article 6.3 : Date de première facturation de la redevance .....	49
<b>ARTICLE 7 : DEPOT DE GARANTIE .....</b>	<b>50</b>
<b>ARTICLE 8 : CHARGES .....</b>	<b>50</b>
<b>ARTICLE 9 : FONDS MARKETING.....</b>	<b>50</b>
<b>ARTICLE 10 : ASSURANCES.....</b>	<b>50</b>
<b>ARTICLE 11 : FRAIS DE DOSSIER .....</b>	<b>50</b>
<b>ARTICLE 12 : FRAIS D'ASSISTANCE TECHNIQUE .....</b>	<b>50</b>

contrat d'occupation

## TITRE I - COMPARUTION

### ENTRE

**SNCF GARES & CONNEXIONS**, Société anonyme au capital de 213 710 030 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le N°507 523 801, dont le siège social se trouve au 16, avenue d'Ivry, 75013 Paris, représentée à l'effet des présentes par Monsieur Denis CARPENTIER, en sa qualité de responsable du Département Valorisation et Immobilier de la Direction des Gares d'Ile-de-France, élisant domicile au 10 rue Camille Moke – CS 80001 – 93212 Saint-Denis, dûment habilité à cet effet.

Ci-après dénommée « SNCF - Gares & Connexions »,

**d'une part,**

### ET

**La commune de Méry-sur-Oise**, dont le siège social est situé 14 Avenue Marcel Perrin à Méry-sur-Oise (95540), sous le numéro SIRET 21950394300017, représentée par Monsieur Pierre-Edouard EON, en sa qualité de Maire dûment habilité à l'effet des présentes.

représentée par Monsieur Pierre-Edouard EON, en sa qualité de Maire dûment habilité à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée « l'Occupant »,

**d'autre part.**

SNCF- Gares & Connexions et l'Occupant pouvant être, également, dénommés ci-après ensemble les « Parties ».

PET

4

## TITRE II - EXPOSE PREALABLE

SNCF Gares & Connexions, s'est engagée dans une politique de valorisation commerciale et servicielle des gares avec pour objectif d'accompagner le développement de son activité, d'améliorer le confort et le service rendu aux clients et riverains, et d'y développer l'offre commerciale.

L'Occupant a présenté à SNCF Gares & Connexions sa candidature lors de l'appel à projet « Gares de Demain », en 2021. L'occupant a présenté un projet de tiers lieu : un espace de vie, proposant une offre multi-services pour les voyageurs de la gare, les habitants du quartier et de la commune.

Dans ce cadre, il est apparu à SNCF Gares & Connexions que le projet proposé par l'occupant pouvait être déployée dans la gare de Méry-sur-Oise.

En application de cet accord, les Parties sont convenues des stipulations du Présent Contrat.

*« Il est ici précisé qu'en application des articles L2111-9 5° et L2111-9-1 du Code des transports, dans leur rédaction issue de la loi n°2018-515 du 27 juin 2018 pour un nouveau pacte ferroviaire, les activités de gestion de gares voyageurs exercées par Gares & Connexions, direction autonome des gares de SNCF - Gares & Connexions, sont, depuis le 1er janvier 2020, transférées à la société SNCF Gares & Connexions, filiale de SNCF RESEAU dotée d'une autonomie organisationnelle, décisionnelle et financière, constituée sous forme de société anonyme ».*

P66

## TITRE III - CONDITIONS GENERALES

Les présentes Conditions Générales, complétées des Conditions Particulières, définissent les conditions d'occupation de(s) l'Emplacement(s) mis à la disposition de l'Occupant par SNCF – Gares & Connexions.

Les présentes conditions générales sont déterminées en application :

- de l'article L. 2111-20-I du Code des transports créé par ordonnance n° 2019-552 du 3 juin 2019 portant diverses dispositions relatives au groupe SNCF prise sur le fondement des articles 5 et 34 de la loi n°2018-515 du 27 juin 2018 pour un nouveau pacte ferroviaire ;
- du Code général de la propriété des personnes publiques, dont la partie législative a été adoptée par l'ordonnance n° 2006-460 du 21 avril 2006, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2006 et ratifiée par la loi n° 2009-526 du 12 mai 2009 de simplification et de clarification du droit et d'allègement des procédures (article 138), et la partie réglementaire a été adoptée par le décret n° 2011-1612 du 22 novembre 2011.

### ARTICLE 1 : OBJET

#### Article 1.1 : Etendue des droits de l'Occupant

Au regard du caractère de domanialité publique des lieux, les règles du droit commun en matière de location de locaux ou emplacements à usage commercial et les lois spéciales sur les baux, et notamment les dispositions des articles L.145-1 à L.145-60 et R. 145-1 à R. 145-33 du Code de commerce et les dispositions non abrogées du décret du 30 septembre 1953 et tous les textes qui leur seraient substitués sont inapplicables en l'espèce.

L'activité autorisée exercée en gare à partir de l'Emplacement ne peut en aucun cas être assimilée à un fonds de commerce et n'ouvre à aucun des droits attachés à la propriété commerciale.

Par l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public consentie au titre du Présent Contrat, l'occupant est ainsi autorisé à exploiter la clientèle en gare au profit de l'activité autorisée telle que définie à l'article 2 des Conditions Particulières du Présent Contrat.

En application de l'article L 2122-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, le droit d'occupation dont bénéficie l'Occupant est temporaire, l'Occupant ne pouvant prétendre à aucun droit à l'occupation du domaine public en dehors des droits et obligations résultant du Présent Contrat et ne peut prétendre à aucun renouvellement du Présent Contrat.

En application des dispositions de l'article L. 2122-6 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, l'Occupant n'a aucun droit réel sur les ouvrages, constructions ou installations de caractère immobilier qu'il réalisera sur l'Emplacement.

Par ailleurs, l'Occupant ne peut recourir au crédit-bail pour financer lesdits ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier et il ne peut non plus les hypothéquer. Toute cession totale ou partielle des ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier réalisés par l'Occupant dans le cadre de l'article « Travaux » des présentes conditions générales est interdite.

Par application des dispositions de l'article L. 2122-3 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, le droit d'occupation dont bénéficie l'Occupant est précaire et

révocable ; en conséquence, SNCF - Gares & Connexions se réserve le droit de résilier à toute époque le Contrat d'Occupation dans le cas où cette résiliation s'imposerait pour des besoins ferroviaires ou tout motif d'intérêt général.

L'expiration ou la résiliation du Contrat d'Occupation n'ouvre aucun droit à indemnité au bénéfice de l'Occupant, sauf en cas exclusif de retrait dudit Contrat d'Occupation en application de l'article 23 ci-après.

### **Article 1.2 : Caractère non exclusif de l'occupation**

L'Occupant ne peut se prévaloir d'aucune garantie d'exclusivité ou de non-concurrence, SNCF - Gares & Connexions se réservant en conséquence, la faculté de mettre à disposition d'autres surfaces dépendant de la gare, visée dans les Conditions Particulières, pour toutes activités même similaires, à sa convenance.

### **Article 1.3 : Fréquentation de la gare**

L'Occupant déclare avoir apprécié sous sa seule responsabilité la commercialité de la gare, la fréquentation de la gare et les flux de circulation dans celle-ci.

L'Occupant accepte toute évolution de la fréquentation et des flux de circulation de la gare, ainsi que tout aléa économique pouvant résulter d'une évolution de la concurrence, du maintien, de la transformation ou de la disparition des commerces de la gare sans pouvoir rechercher la responsabilité de SNCF - Gares & Connexions à cet égard, et sans pouvoir prétendre à une indemnité ou diminution de redevances.

### **ARTICLE 2 : PRISE D'EFFET /DUREE**

Le Contrat d'Occupation prend effet à la date de mise à disposition de(s) l'Emplacement(s).

La durée de l'occupation est indiquée dans les Conditions Particulières.

Au terme de cette durée, le Contrat d'Occupation prend fin automatiquement et de plein droit sans indemnité de part ni d'autre, l'Occupant devant restituer sans délai l'(les) Emplacement(s) mis à disposition.

En aucun cas, l'Occupant ne peut prétendre à la prorogation tacite du Contrat d'Occupation et ne peut de manière anticipée mettre fin au Présent Contrat d'Occupation

### **ARTICLE 3 : INTUITU PERSONAE**

Le Contrat d'Occupation est accordé personnellement à l'Occupant : il ne peut être cédé, sous-concédé, transféré même partiellement, à un tiers, sauf accord exprès de SNCF - Gares & Connexions pour les cas et dans les conditions précisées ci-après.

Il n'est donc pas possible pour l'Occupant d'accorder un droit quelconque à un tiers sur l'(les)Emplacement(s) mis à disposition, de céder partiellement ou totalement, à titre gratuit ou onéreux les droits qu'il tient aux termes du Contrat d'Occupation et donc de sous-concéder l'(les) Emplacement(s) ou conclure une autorisation emportant occupation des locaux ; les contrats d'hébergement ou de mise en location gérance ou tout accord ayant le même objet ou le même effet sont proscrits.

L'Occupant doit obligatoirement notifier à SNCF - Gares & Connexions par lettre recommandée avec avis de réception, tout projet de sous-concession ou transfert à un tiers, ainsi que tout projet de fusions, absorptions, modifications pouvant affecter sa personne

contrat d'occupation

morale, le changement de dénomination sociale, son objet ou la forme de la société, le siège social, la personne de ses représentants (changement de gérant, de président...), ainsi que le montant ou la composition du capital social, et ce, dans le délai d'un mois précédent la réalisation de la modification concernée, afin d'obtenir son agrément préalable, pour la poursuite du contrat.

La réalisation effective de l'opération, notifiée à SNCF - Gares & Connexions et agréée par elle, doit ensuite être formalisée par un avenant prenant acte de la seule novation de la personne morale titulaire du Contrat d'Occupation.

L'absence d'information de l'Occupant à l'égard de SNCF - Gares & Connexions dans les conditions décrites ci-dessus constitue une violation du Contrat d'Occupation et autorise cette dernière à résilier ledit Contrat sur simple notification et sans aucune formalité et moyennant une indemnité à verser par ledit Occupant dont le montant est indiqué à l'article 16 « Pénalités – Indemnités » ci-dessous.

Il est enfin précisé que l'Occupant peut domicilier son siège social dans les lieux occupés sous réserve de transférer ledit siège hors du domaine ferroviaire à la première requête de SNCF - Gares & Connexions et au plus tard pour la date à laquelle il sera mis fin au Contrat d'Occupation pour quelque cause que ce soit.

#### **ARTICLE 4 : OBSERVATION DES LOIS ET REGLEMENTS**

##### **Article 4.1 : Dispositions générales**

L'Occupant est tenu de se conformer et fait en sorte que son personnel et toutes personnes avec lesquelles il traite (fournisseurs, clients...) qui accèdent aux lieux mis à disposition se conforment aux lois, règlements, et en général tous textes en vigueur ou à venir notamment ceux concernant :

- la police et la sécurité des chemins de fer,
- la circulation et le stationnement des véhicules dans les emprises de SNCF - Gares & Connexions,
- les dispositions du code de l'urbanisme et de la construction,
- les dispositions d'urbanisme commercial,
- la police des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),
- la police des déchets et la police de l'eau,
- les dispositions du Code du Travail, et notamment les dispositions mentionnées aux articles L 8211-1 et suivants du Code du Travail relatives aux infractions en matière de travail illégal (travail dissimulé, marchandage, prêt illicite de main d'œuvre, emploi d'étrangers sans titre de travail...),
- les dispositions relatives au Code de la Santé Publique (notamment dispositions relatives aux débits de boissons) le cas échéant, les dispositions relatives à certaines professions (restauration, presse, tabacs, change, etc.),
- les dispositions relatives à l'hygiène et à la sécurité des travailleurs,
- la réglementation du tabagisme,

PBE

4

- les mesures de sécurité à respecter dans les établissements et installations recevant du public,
- les conditions d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite,
- la pratique des soldes et des liquidations.

L'Occupant s'oblige, à ses frais, risques et périls, à remplir toutes formalités administratives ou de police et à exécuter toutes modifications éventuelles imposées par la législation ou la réglementation pour l'exploitation de l'Activité autorisée aux termes des Conditions Particulières, SNCF - Gares & Connexions étant déchargée de toute obligation éventuelle de garantie.

L'Occupant fait son affaire personnelle de l'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de l'Activité autorisée, qu'il s'engage à fournir à SNCF - Gares & Connexions à 1<sup>ère</sup> demande de celle-ci, ainsi que du paiement de toutes sommes, taxes et autres droits afférents à ladite activité.

#### **Article 4.2 : Dispositions particulières propres aux activités de restauration**

En sus des dispositions visées ci-dessus, et plus particulièrement en ce qui concerne l'exploitation des activités de restauration ou la distribution de produits alimentaires, l'Occupant veillera constamment, sous sa seule responsabilité, à l'application des lois et règlements ou tous autres textes relatifs aux conditions d'hygiène à respecter dans les établissements de restauration où sont stockées, préparées, servies et distribuées des denrées alimentaires.

L'exploitation pourra être dotée d'une licence, dont la nature est indiquée dans les Conditions Particulières.

Si la licence est propriété de SNCF - Gares & Connexions, elle ne pourra faire l'objet de la part de l'Occupant d'aucune cession ni d'aucun transfert ou transport.

Les droits, impôts et taxes liés à l'exploitation de la licence sont à la charge de l'Occupant.

A l'expiration du Contrat d'Occupation pour quelque cause que ce soit, l'exploitation de la licence ou des licences affectée(s) à(aux) l'Emplacement(s) et propriété(s) de SNCF - Gares & Connexions est mise à disposition le cas échéant au nouvel Occupant.

L'Occupant supportera notamment les droits et taxes exigibles à l'occasion des formalités déclaratives, qu'il s'engage à réaliser, liées à la mutation de l'entité ou de la personne exploitant l'établissement.

#### **ARTICLE 5 : OBSERVATION DU REGLEMENT INTERIEUR**

L'Occupant est tenu de respecter les obligations du Règlement Intérieur de la gare, qui définit les conditions d'organisation et de fonctionnement de la gare, et qui est annexé au Présent Contrat.

De même, et compte tenu de la nature et de l'objet de ce Règlement Intérieur, toute modification de celui-ci sera opposable à l'Occupant dans les quinze jours suivant sa notification par SNCF - Gares & Connexions par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

P/b

Contrat d'occupation

Si un règlement spécifique de la gare concernée est mis en place après la signature du présent contrat, l'Occupant sera tenu de respecter les dispositions de ce règlement. SNCF - Gares & Connexions fera parvenir ce règlement à l'Occupant par lettre recommandée avec avis de réception.

Sans préjudice des dispositions énoncées à l'article « Résiliation de plein droit pour inobservation par l'Occupant de ses obligations », les manquements aux dispositions suivantes du Règlement Intérieur, constatés par SNCF - Gares & Connexions donneront lieu à l'application d'une pénalité fixée à l'article 16 « Pénalités Indemnités » qui sera facturée de plein droit à l'Occupant, après l'envoi d'une mise en demeure préalable restée sans effet et ce pour chaque manquement constaté aux :

- dispositions interdisant l'empiètement de l'Occupant sur les espaces publics de la gare ;
- dispositions relatives aux horaires d'ouverture au public des locaux destinés à être ouverts au public ;
- dispositions relatives aux horaires et itinéraires de livraison ;
- dispositions relatives au nettoyage et aux déchets ;
- dispositions relatives aux manifestations exceptionnelles ;
- dispositions relatives à la sonorisation et à l'éclairage.

L'Occupant doit veiller à ce que son personnel et toute personne se rendant dans l(es) Emplacement(s) à sa demande, aient connaissance et observent strictement l'itinéraire autorisé et les consignes particulières de sécurité, ainsi que la réglementation en vigueur concernant la circulation et le stationnement dans les emprises de SNCF - Gares & Connexions.

## **ARTICLE 6 : ACTIVITE AUTORISEE – ENSEIGNE – SIGNES DISTINCTIFS**

### **Article 6.1 : Activité autorisée**

L'Occupant devra exercer dans l'(es) Emplacement(s) mis à sa disposition l'activité limitativement énumérée dans les Conditions Particulières à l'exclusion de tout autre usage.

L'Occupant s'engage à n'effectuer, dans l'(es) Emplacement(s), sauf autorisation préalable et écrite de SNCF - Gares & Connexions, aucune opération commerciale qui n'entrerait pas dans le cadre de l'exploitation de l'Activité autorisée.

Toute adjonction ou suppression d'éléments d'activités autres que ceux autorisés dans les Conditions Particulières devra être expressément et préalablement autorisée par SNCF - Gares & Connexions.

Outre l'application des pénalités prévues à l'article 16 du Présent Contrat, le défaut d'obtention de l'autorisation au-delà d'un délai de quinze jours entraînera la résiliation du Contrat d'Occupation comme indiqué à l'article « Autres cas de résiliation de plein droit » ci-dessous.

L'Activité autorisée ne devra porter atteinte ni aux bonnes mœurs ni à l'ordre public.

PBE

4

intrat d'occupation

Il est interdit à l'Occupant d'implanter et/ou d'exploiter des appareils de distribution automatiques de denrées alimentaires, boissons ou de consommables divers dans l'(les) Emplacement(s) mis à sa disposition comme dans le périmètre de la gare ou de ses annexes à l'exception d'appareils de distribution automatique de denrées alimentaires, boissons ou de consommables divers installés dans les surfaces non accessibles au public et à destination exclusive du personnel de l'Occupant.

L'Occupant doit exercer de manière permanente dans l'(les) Emplacement(s) mis à sa disposition la totalité de l'Activité autorisée énumérée dans les Conditions Particulières.

En outre, il est précisé que l'exercice par l'Occupant de l'Activité autorisée, n'implique de la part de SNCF - Gares & Connexions aucune garantie ni diligence pour l'obtention des autorisations administratives qui pourraient être nécessaires à quelque titre que ce soit ; SNCF - Gares & Connexions ne pouvant en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou retard dans l'obtention de ces autorisations ou retrait, annulation ou suppression ultérieurs de celles-ci.

En conséquence, l'Occupant fait son affaire personnelle de l'obtention, de toutes les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de l'Activité autorisée et du paiement de toutes sommes, taxes et autres droits afférents à ladite activité.

L'Occupant devra exercer des activités qui ne devront donner lieu à aucune contravention ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit et notamment des autres occupants de la gare ; l'Occupant fait son affaire personnelle de tous griefs qui seraient faits à son sujet à SNCF - Gares & Connexions de manière que cette dernière ne soit jamais inquiétée et soit garantie de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

L'Occupant ne peut en aucun cas formuler une quelconque réclamation vis-à-vis de SNCF - Gares & Connexions qui ne souscrit aucune garantie à cet égard quant à la nature des commerces exploités dans le voisinage immédiat de (des) l'Emplacement(s), objet(s) du Contrat d'Occupation.

### **Article 6.2 : Enseigne - Signes distinctifs**

Préalablement à toute entrée dans les lieux du ou des Emplacement(s) dont l'occupation est autorisée en vertu du Présent Contrat, l'Occupant est tenu d'informer SNCF - Gares & Connexions de l'enseigne sous laquelle il entend exploiter l'Activité Autorisée.

#### **Article 6.2.1 : Enseigne - Conditions générales**

L'Occupant s'engage à exploiter sur l'(les) Emplacement(s) la totalité de l'Activité Autorisée sous l'enseigne visée dans les Conditions Particulières, qu'il est autorisé à maintenir pendant toute la durée du Présent Contrat ; l'ensemble constituant un tout indivisible.

Il ne pourra modifier cette enseigne qu'avec l'autorisation préalable et écrite de SNCF - Gares & Connexions, celle-ci conservant toute liberté d'accepter ou de refuser le changement d'enseigne sollicité par l'Occupant.

En cas de refus, l'Occupant ne pourra en aucun cas réclamer d'indemnité.

L'Occupant est, en outre, tenu de faire les déclarations fiscales nécessaires et de payer les droits et taxes auxquels cette enseigne peut donner lieu.

L'Occupant devra obtenir pour toutes enseignes quelles que soient leur formes et emplacement, l'autorisation de SNCF - Gares & Connexions afin de vérifier que l'enseigne

ntrat d'occupation

projetée est compatible avec l'architecture générale de la gare, et respecte les prescriptions impératives du Cahier des Prescriptions Techniques et Architecturales annexé au Présent Contrat.

L'Occupant s'engage à maintenir cette enseigne en bon état pendant toute la durée du Présent Contrat et à effectuer les réparations nécessaires à tout moment.

Toute autre inscription doit faire l'objet d'une autorisation écrite préalable de SNCF - Gares & Connexions qui se réserve le droit de subordonner son accord au paiement d'une redevance

### **Article 6.2.2 : Dépôt de l'enseigne à titre de marque**

Dans l'hypothèse où l'enseigne serait constituée d'une nouvelle dénomination spécialement créée et proposée par l'Occupant pour exercer l'Activité Autorisée, l'Occupant s'engage :

- à en informer immédiatement SNCF - Gares & Connexions afin que celle-ci puisse procéder au dépôt de cette nouvelle dénomination à titre de marque (ci-après désignée la « Marque Nouvelle ») en son nom, pour son compte et à ses frais exclusifs. L'Occupant sera tenu de fournir à SNCF - Gares & Connexions l'ensemble des pièces en sa possession nécessaires aux formalités de dépôt de la Marque Nouvelle auprès des Offices compétents.
- à ne pas procéder directement ou indirectement par un tiers au dépôt de la Marque Nouvelle à titre de marque, de dénomination sociale, d'enseigne, de nom de domaine ou de tout autre signe distinctif.

Cette prérogative est conférée à SNCF - Gares & Connexions en raison du caractère précaire et révocable du titre d'occupation octroyé à l'Occupant et de l'intérêt pour SNCF - Gares & Connexions d'offrir aux usagers de ses gares une uniformité de son image en gare.

En contrepartie, SNCF - Gares & Connexions s'engage à concéder à l'Occupant, pour la seule Activité Autorisée et à l'exclusion de tout autre usage, une licence exclusive d'exploitation de la Marque Nouvelle dont les conditions seront fixées aux termes d'un contrat établi par acte séparé entre SNCF - Gares & Connexions et l'Occupant.

L'expiration du Présent Contrat ou sa résiliation avant terme pour quelque cause que ce soit, entraînera, de plein droit, la résiliation automatique du contrat de licence de la Marque Nouvelle sans ouvrir droit à des dommages et intérêts au bénéfice de l'Occupant.

Dans l'hypothèse où SNCF - Gares & Connexions ne souhaiterait pas procéder au dépôt de la Marque Nouvelle, elle s'engage à en informer par écrit l'Occupant dans les meilleurs délais. L'Occupant retrouve alors la pleine faculté de procéder au dépôt de la Marque Nouvelle en son nom et pour son propre compte.

### **ARTICLE 7 : DESIGNATION ET ETAT DES LIEUX**

SNCF - Gares & Connexions met à la disposition de l'Occupant, qui accepte, l'(les) Emplacement(s) dont les caractéristiques sont mentionnées dans les Conditions Particulières.

La surface réservée à l'Occupant pour l'exercice de son activité est strictement limitée à l'emprise de(s) l'Emplacement(s).

La surface du local, qu'il s'agisse de la surface de vente ou de réserve, est mesurée à partir :

- des limites des espaces publics,
- des axes des murs mitoyens avec les parties privatives et/ou les parties communes,
- des nus extérieurs des murs, voiles ou parois, donnant directement sur l'extérieur, étant entendu que, quelle que soit l'épaisseur des murs, voiles ou parois, l'épaisseur retenue et prise en compte ne pourra dépasser 20 cm.

L'emprise du local sera définie par les surfaces ci-dessus et délimitée verticalement à partir :

- de la sous face du plancher le plus haut du local comprenant l'épaisseur du (des) plancher intermédiaire (s) pour les Occupants sur plusieurs niveaux.
- de la face supérieure du plancher bas comprenant l'épaisseur du (des) plancher intermédiaire (s) pour les Occupants sur plusieurs niveaux.

Il ne sera fait aucune déduction pour trémies, poteaux, gaines, réseaux verticaux ou horizontaux (sauf ceux d'une section supérieure à 1 m<sup>2</sup>) et cloisons intérieures.

L'emprise des surfaces, dont la hauteur serait inférieure à 1m80, ne sera pas prise en compte.

Toutes les dispositions du présent contrat d'occupation et plus généralement, de tout autre document y annexé mentionnant des « mètres carrés » font référence à des surfaces calculées comme il est indiqué ci-dessus.

Un état des lieux est dressé contradictoirement entre l'Occupant et SNCF - Gares & Connexions ou son représentant, à la date de la mise à disposition de(s) l'Emplacement(s). Si l'Occupant ne se présente pas à la date prévue, une convocation lui sera adressée par lettre recommandée avec avis de réception ou par huissier de justice et une nouvelle date sera indiquée sans que la prise de possession puisse avoir lieu plus de huit jours après la date initialement prévue.

Si l'Occupant refusait d'obtempérer, SNCF - Gares & Connexions pourra considérer que le présent contrat :

- soit, a pris effet à la date fixée dans la convocation précitée,
- soit, est nul et non avenue et, en conséquence, ne prendra pas effet, SNCF - Gares & Connexions pouvant disposer immédiatement de l'Emplacement.

En ce dernier cas, l'Occupant devra verser à SNCF - Gares & Connexions, à titre forfaitaire et irréductible, une indemnité fixée à la somme correspondant à une année de la redevance annuelle de base, outre les charges, calculée pour la première année du contrat.

Il en sera de même si, antérieurement à la date de prise d'effet du contrat, l'Occupant manifestait sa volonté de ne pas donner suite au présent contrat ou ne remettait pas son dossier d'aménagement dans le délai fixé conformément aux dispositions de l'article 8.1.1 du présent contrat.

contrat d'occupation

L'Occupant n'est admis à réclamer aucune réduction de redevances, ni indemnité quelconque au cas où l(es) Emplacement(s) mis à disposition révélerait une différence de superficie de 5 % en plus ou en moins par rapport à celle mentionnée aux Conditions Particulières, l'Occupant en faisant son affaire personnelle.

Il en est de même en cas d'erreur ou d'omission dans la désignation.

Les espaces publics de la gare ne peuvent en aucun cas faire l'objet d'une utilisation privative, et ce même de manière momentanée.

Il ne pourra pas implanter, en dehors de l'emprise de(s) l'Emplacement(s), du matériel fixe ou mobile de présentation de ses produits sauf autorisation préalable et écrite de SNCF - Gares & Connexions.

L'Occupant prend les lieux dans leur état au jour de la mise à disposition de l'Emplacement, qu'il reconnaît être bon et ne pourra exiger de SNCF - Gares & Connexions, en cours de contrat, des travaux de quelque nature que ce soit, y compris de mise en conformité technique.

Ainsi, l'Occupant, qui connaît l(es) Emplacement(s) pour l(es) avoir visité(s), fait son affaire personnelle de sa (leur) compatibilité au regard des contraintes techniques induites par son (leur) régime d'activité, le tout sans recours contre SNCF - Gares & Connexions de quelque nature que ce soit.

L'Occupant fait son affaire personnelle, à ses frais des raccordements, abonnements et installations de conduites à l'intérieur de(s) l'Emplacement(s) mis à disposition. Il est ici précisé que les fluides en attente sont amenés en limite de(s) Emplacement(s) par SNCF - Gares & Connexions.

## **ARTICLE 8 : TRAVAUX**

### **Article 8.1 : Travaux à la charge de l'Occupant**

L'Occupant s'engage à réaliser à ses frais, risques et périls exclusifs sur l(es) Emplacement(s) les travaux nécessaires à son utilisation telle que prévue aux Conditions Particulières.

L'Occupant s'engage à exécuter les travaux approuvés par SNCF - Gares & Connexions dans le délai prévu aux Conditions Particulières.

S'il ne réalise pas les travaux dans les délais prévus aux Conditions Particulières, SNCF - Gares & Connexions le met en demeure d'y procéder par lettre recommandée avec avis de réception.

A défaut pour l'Occupant d'obtempérer dans le délai imparti dans la mise en demeure, l'Occupant sera redevable, de plein droit, en sus de la redevance, d'une pénalité fixée à l'article 16 « Pénalités - Indemnités » ci-dessous, et ce sans préjudice de l'application des dispositions de l'article « Résiliation de plein droit pour inobservation par l'Occupant de ses obligations ».

#### **Article 8.1.1 : Dispositions applicables avant le commencement des travaux**

L'Occupant ne peut faire dans l(es) Emplacement(s) des travaux, de quelque nature et importance que ce soit, sans l'autorisation préalable, expresse et écrite de SNCF - Gares & Connexions et dans les conditions déterminées par elle.

Il est ici précisé que dans le cas où des travaux auraient été réalisés par l'Occupant sans l'accord préalable et écrit de SNCF - Gares & Connexions, celle-ci pourra demander l'application des dispositions de l'article « Résiliation de plein droit pour inobservation par l'Occupant de ses obligations » ci-après.

Le montant des travaux de l'Occupant est précisé dans les Conditions Particulières.

L'Occupant s'engage à remettre à SNCF - Gares & Connexions un dossier d'aménagement, complet et définitif pour instruction et validation, comprenant les plans et descriptifs relatifs aux travaux envisagés, dans un délai de six (6) semaines suivant la date de signature du présent contrat et devra respecter la réglementation imposée du fait de la localisation des emplacements en gare.

Les travaux à réaliser doivent être conformes au Cahier des Prescriptions Techniques et Architecturales (CPTA). Ils doivent être exécutés conformément aux règles générales de construction prescrites par les textes en vigueur, aux règlements DTU, aux normes AFNOR et aux règles de sécurité et d'accessibilité prévues par la réglementation relative aux établissements recevant du public et aux prescriptions spécifiques applicables aux gares.

Après accord écrit de SNCF - Gares & Connexions, l'Occupant fait son affaire personnelle de l'obtention de toutes les autorisations nécessaires auprès de l'Inspection Générale de Sécurité Incendie de SNCF - Gares & Connexions, membre de droit de la Commission Départementale de Sécurité et des administrations et des Architectes des Bâtiments de France, si nécessaire, (autorisation de travaux, déclaration préalable, permis de construire, permis de démolir...) devenues définitives et purgées de tout recours.

Si les travaux envisagés nécessitent l'obtention d'un permis de construire, d'une déclaration préalable, d'un permis d'aménager, d'un permis de démolir ou d'une autorisation de travaux, l'Occupant doit soumettre son dossier à SNCF - Gares & Connexions préalablement à l'envoi aux services administratifs compétents. Avant tout commencement d'exécution des travaux, l'Occupant adresse à SNCF - Gares & Connexions une copie de l'autorisation d'urbanisme qui lui a été délivrée. SNCF - Gares & Connexions n'autorisera la réalisation des travaux qu'après examen des prescriptions figurant dans l'autorisation administrative délivrée.

L'Occupant ne peut réaliser ses travaux qu'après avoir obtenu l'accord exprès et préalable de SNCF - Gares & Connexions et après réception de l'avis favorable de l'Inspection Générale de Sécurité Incendie de SNCF - Gares & Connexions et obtention des autorisations administratives nécessaires purgées de tout recours.

#### **Article 8.1.2 : Dispositions applicables pendant les travaux**

SNCF - Gares & Connexions dispose d'un droit de visite permanent des chantiers afin de s'assurer que les travaux sont exécutés conformément au projet d'aménagement approuvé.

Si les travaux ne sont pas conformes au projet d'aménagement, SNCF - Gares & Connexions demandera à l'Occupant que les travaux respectent le plan d'aménagement validé par les services administratifs.

A défaut, l'Occupant pourra y être contraint par tout moyen de droit, il pourra être, par ailleurs, mis fin au contrat sans aucune indemnité.

PÉE

9

intrat d'occupation

L'Occupant assume toutes les responsabilités pouvant résulter de ces travaux et doit couvrir et faire couvrir tous les risques courus par des polices d'assurances souscrites conformément aux dispositions de l'article « Assurances » ci-après.

Les attestations d'assurance doivent être transmises à SNCF - Gares & Connexions avant tout commencement d'exécution et doivent comporter la clause selon laquelle l'Occupant s'oblige à renoncer et à faire renoncer son ou ses assureurs à tout recours contre SNCF - Gares & Connexions, ses préposés et/ou ses éventuels assureurs.

L'Occupant supporte au besoin les conséquences financières des réclamations qui pourraient lui être adressées notamment celles relatives au respect de l'environnement et des nuisances des travaux qu'il exécutera.

Il ne doit pas encombrer les espaces publics de la gare de gravats ou détritiques ni les utiliser comme dépôt de matériaux de construction, ni pour les sorties, ou décharges ; les entreprises doivent soumettre leur organisation de chantier au responsable SNCF - Gares & Connexions du site ou son représentant.

Plus particulièrement, les travaux doivent être réalisés aux périodes agréées par SNCF - Gares & Connexions afin de réduire les nuisances pour le fonctionnement de la gare et, le cas échéant, en dehors des périodes d'ouverture de la gare.

Pour des raisons techniques ou architecturales SNCF - Gares & Connexions peut également décider que soient exécutés par ses propres services ou l'entreprise de son choix les travaux qui portent sur des installations à caractère commun notamment : réseaux d'eau, d'électricité, assainissement, chauffage, climatisation, téléphone etc.

#### **Article 8.1.3 : Dispositions applicables après les travaux**

L'Occupant s'engage à transmettre à SNCF - Gares & Connexions, dans un délai d'un (1) mois à compter de la date d'achèvement des travaux, un rapport de vérification réglementaire après travaux auprès d'un bureau de contrôle agréé attestant la conformité et la levée des réserves et prescriptions,

L'Occupant doit transmettre le cas échéant à SNCF - Gares & Connexions une copie de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux à l'autorisation d'urbanisme obtenue, prévue à l'article L. 462-1 du code de l'urbanisme.

En cas de non-conformité constatée, par l'avis défavorable de l'Inspection Générale de Sécurité Incendie ou de contestation par les autorités administratives de la conformité des travaux, l'Occupant s'exécutera sans délai pour exécuter à ses frais les travaux complémentaires ou rectificatifs prescrits par l'autorité concernée.

Si les travaux nécessitent un permis de construire, l'Occupant transmet à SNCF - Gares & Connexions la copie du document prévu à l'article L. 111-7-4 du Code de la construction et de l'habitation attestant de la prise en compte des règles concernant l'accessibilité.

L(es) Emplacement(s) ne peut(vent) être ouvert(s) au public qu'après réception de l'avis favorable de la commission départementale de sécurité et d'accessibilité et obtention de l'arrêté d'ouverture au public.

L'Occupant doit également transmettre à SNCF - Gares & Connexions au plus tard soixante (60) jours après l'achèvement des travaux (2) deux exemplaires du dossier complet des ouvrages exécutés (D.O.E).



S'il ne fournit pas à SNCF - Gares & Connexions dans le délai ci-indiqué les dossiers d'ouvrage exécuté, SNCF - Gares & Connexions le met en demeure de transmettre le document par lettre recommandée avec avis de réception.

En outre, l'Occupant doit communiquer à SNCF - Gares & Connexions une copie des documents suivants :

- des factures relatives aux travaux réalisés,
- du procès-verbal de réception des travaux,
- du document de levée des réserves.

#### **Article 8.1.4 : Sanctions**

A défaut pour l'Occupant de communiquer l'un quelconque des documents prévus à l'article 8 ci-dessus dans les délais impartis dans une mise en demeure, l'Occupant sera redevable, de plein droit d'une pénalité fixée à l'article 16 « Pénalités - Indemnités » ci-dessous sans préjudice de l'application des dispositions de l'article « Résiliation de plein droit pour inobservation par l'Occupant de ses obligations ».

#### **Article 8.1.5 : Dispositions applicables aux travaux effectués ultérieurement**

Tous travaux, de quelque nature et importance que ce soit, réalisés ultérieurement devront faire l'objet d'un agrément préalable de SNCF - Gares & Connexions et dans les conditions exposées ci-dessus.

#### **Article 8.2 : Travaux de SNCF - Gares & Connexions ou autorisés par elle**

Dans le cas où des travaux seraient décidés soit dans l'intérêt de l'exploitation de la gare, soit pour permettre de parfaire sa construction ou son aménagement soit pour tout autre motif d'intérêt général ou besoin ferroviaire, SNCF - Gares & Connexions se réserve le droit de les exécuter ou les faire exécuter partout où besoin est.

L'Occupant est tenu de supporter à toute époque, quelle qu'en soit la durée, sans aucune indemnité ni réduction de redevance ou de modification des stipulations des Conditions Particulières :

- a) dans le périmètre d(s) l'Emplacement(s), quelles qu'en soient la nature, la durée et l'importance, tous travaux et modifications de toute nature que SNCF - Gares & Connexions a autorisé, ou qu'elle pourrait elle-même exécuter ;
- b) dans et aux abords de la gare, quelles qu'en soient la nature, la durée et l'importance, tous travaux et modifications dont l'exécution a été autorisée par SNCF - Gares & Connexions ou qu'elle pourrait elle-même exécuter.

L'Occupant doit alors faire place nette, à ses frais, à l'occasion des travaux, des agencements divers et autres dont la dépose serait nécessaire.

La responsabilité de SNCF - Gares & Connexions ne peut être recherchée en cas d'interruption ou perturbation survenant dans la fourniture de prestations d'énergie telles que l'eau, la climatisation à l'occasion des travaux SNCF - Gares & Connexions.

intrat d'occupation

**Article 8.3 : Travaux prescrits par l'administration**

L'Occupant fait son affaire personnelle jusqu'à la restitution effective de(s) l'Emplacement(s), de la mise en conformité des Emplacements au regard de toutes les réglementations administratives et de police applicables tant au(x)dit(s) Emplacement(s) qu'à l'activité qui y sera exercée.

Il est convenu qu'au cas où l'Administration ou quelque autorité que ce soit, viendrait à exiger à un moment quelconque une modification, un aménagement et/ou une adaptation de(s) l'Emplacement(s) du fait de l'activité de l'Occupant et/ou de(s) l'Emplacement(s) lui(eux)-même(s), ainsi que pour tous motifs tenant à la réglementation en matière d'hygiène, de sécurité, d'accessibilité et de protection de l'environnement, ou encore à la législation du travail, tous les frais et conséquences de ces modifications, aménagements et adaptations seront intégralement supportés par l'Occupant qui s'y oblige.

Les travaux doivent être réalisés dans les délais prescrits de telle sorte que la responsabilité de SNCF - Gares & Connexions ne puisse être recherchée à quelque titre que ce soit, et dans les conditions énoncées à l'article « Travaux à la charge de l'Occupant ».

**ARTICLE 9 : ACCES ET SECURITE DES PERSONNES SUR LE DOMAINE PUBLIC FERROVIAIRE**

Toute intervention de l'Occupant sur le domaine public ferroviaire, tant pour la réalisation des travaux que des prestations de maintenance, doit faire l'objet d'un accord préalable et écrit de SNCF - Gares & Connexions sur les moyens et les procédures à utiliser.

Pour toutes les interventions sur le domaine occupé réalisées tant par son propre personnel que par des entreprises extérieures, l'Occupant met en œuvre les prescriptions des articles R. 4511-1 et suivants du Code du Travail et prend en charge la coordination générale des mesures de prévention nécessaires à la protection du personnel.

L'Occupant s'engage, en tant qu'entreprise utilisatrice, à initier la procédure du plan de prévention, qui sera établi par écrit en concertation avec les chefs d'entreprises extérieures et SNCF - Gares & Connexions au niveau local ou son représentant.

Après l'inspection commune préalable et l'analyse des risques réalisées en commun, le plan de prévention doit impérativement définir :

- les mesures à respecter pour se déplacer sur les emprises ferroviaires afin d'accéder à(aux) l'Emplacement(s),
- les modes opératoires garantissant tant la sécurité de l'activité ferroviaire que celles de tous les salariés intervenant sur le site.

En cas de réalisation par l'Occupant de travaux entrants dans le champ d'application des articles L. 4532-2 et suivants et R. 4532-1 et suivants du Code du travail, l'Occupant désigne le coordinateur qui met en œuvre, sur le chantier, sous son unique responsabilité, la coordination prévue par ces textes, en matière de sécurité et de santé des travailleurs.

Les mesures à prendre à ce titre sont arrêtées en concertation avec SNCF - Gares & Connexions.

## ARTICLE 10 : ENTRETIEN ET REPARATIONS

L'Occupant jouit de(s) l'Emplacement(s) dans des conditions qui en garantissent la bonne conservation et la compatibilité avec l'affectation du domaine public ferroviaire et, plus précisément, avec l'usage et l'exercice de l'activité mentionnée aux Conditions Particulières.

Il l'entretient à ses frais, risques et périls. Il en est de même pour les ouvrages, constructions et installations qu'il est autorisé à édifier.

L'Occupant prend à sa charge l'ensemble de l'entretien et des réparations de(s) l'Emplacement(s) et des constructions, ouvrages et installations qu'il y a réalisés, à l'exception des grosses réparations suivantes, limitativement énumérées, qui demeurent à la charge de SNCF - Gares & Connexions :

- les grosses réparations touchant au couvert et à la structure porteuse de(s) l'Emplacement(s), et qui s'incorporent au bâtiment propriété de SNCF - Gares & Connexions,
- les grosses réparations touchant aux éléments séparatifs avec d'autres locaux ou murs de l'immeuble appartenant à SNCF - Gares & Connexions, à l'exclusion des autres éléments séparatifs de(s) l'Emplacement(s), donnant sur les circulations publiques telles que les portes, les vitrines, le rideau métallique et les éléments qui répondent aux besoins de l'Occupant, et sont liés aux modalités d'exploitation de son activité.

L'exécution des réparations ou travaux d'entretien à la charge de l'Occupant ou des grosses réparations à la charge de SNCF - Gares & Connexions, quelle qu'en soit leur cause et leur durée, n'entraîne ni indemnité ni diminution de la redevance.

L'Occupant devra informer immédiatement SNCF - Gares & Connexions ou son représentant de toute réparation relevant des grosses réparations qui deviendrait nécessaires au cours de l'occupation comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans l'(es) Emplacement(s) mis à disposition, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect en résultant, et d'être responsable vis-à-vis de SNCF - Gares & Connexions du défaut de déclaration en temps utile du sinistre à SNCF - Gares & Connexions et aux compagnies d'assurances .

## ARTICLE 11 : SECURITE INCENDIE

De même, l'Occupant s'engage à permettre l'accès des agents de SNCF - Gares & Connexions ou de ses prestataires dûment habilités sur l(es) Emplacement(s) pour s'assurer des mesures prises pour la prévention des incendies et du bon état des appareils d'extinction installés par l'Occupant et à ses frais, tant en application de la réglementation en vigueur qu'à la demande de SNCF - Gares & Connexions.

Ces contrôles s'effectueront en présence de l'Occupant. Plus précisément, l'Occupant s'engage :

- à s'assurer que les installations et équipements sont établis, maintenus et entretenus en conformité avec les dispositions destinées à assurer la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public. A cet effet et conformément aux dispositions de l'article R 123-43 du code de la construction et de l'habitation, l'Occupant procède aux vérifications nécessaires par des organismes ou personnes agréées ;

intrat d'occupation

- à tenir un registre de sécurité sur lequel sont reportés les renseignements indispensables à la bonne marche du service de sécurité dans les conditions de l'article R 123-51 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Il est précisé qu'en cas de non-respect par l'Occupant des règles de sécurité incendie, le responsable de site sécurité incendie de la gare (Direction Unique) peut exiger, sans préavis, la fermeture de l'Emplacement.

Au titre de l'obligation d'entretien, l'Occupant s'engage à souscrire les contrats suivants dont il s'oblige, à première demande de SNCF - Gares & Connexions, à transmettre à cette dernière un exemplaire :

- les contrats d'entretien relatifs aux flux tels que notamment : électricité, eaux, chauffage, climatisation ...,
- les contrats d'entretien relatifs aux évacuations telles que notamment : air chaud, air froid ...,
- les contrats d'entretien relatifs aux moyens de sécurité incendie,
- les contrats d'entretien relatifs aux installations techniques de(s) l'Emplacement(s) telles que notamment : les monte-charge, les volets roulants, les portes automatiques...

En application des articles R. 123-43 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et de l'arrêté du 24 décembre 2007 portant approbation des règles de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les gares (et de toute législation ou réglementation future), l'Occupant s'engage à se soumettre aux visites de contrôle périodique du bien mis à disposition réalisées par l'Inspection Générale de Sécurité Incendie (IGSI), membre de droit de la Commission Consultative Départementale de Sécurité et d'Accessibilité.

Ce contrôle est destiné à vérifier la bonne application des prescriptions relatives à la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les immeubles recevant du public et s'assurer que les installations et équipements de(s) l'Emplacement(s) sont maintenus et entretenus en conformité avec la réglementation en vigueur.

A l'issue de la visite, l'IGSI établit un rapport de visite qui formule un avis sur la poursuite de l'exploitation. Ce rapport de visite est communiqué au responsable de site sécurité incendie de la gare (Direction Unique) ainsi qu'au préfet du département compétent.

L'Occupant devra se conformer dans les plus brefs délais aux éventuelles prescriptions édictées par le rapport de visite et devra en justifier selon les modalités précisées par SNCF - Gares & Connexions.

Si l'Occupant ne se conforme pas aux prescriptions et/ou refuse de se soumettre aux visites de l'IGSI, SNCF - Gares & Connexions le met en demeure d'y procéder.

A défaut pour l'Occupant d'obtempérer dans le délai imparti dans la mise en demeure, et nonobstant l'application des dispositions de l'article « Résiliation de plein droit pour inobservation par l'Occupant de ses obligations », l'Occupant sera redevable passé ce délai, de plein droit et sans aucune formalité d'une pénalité dont le montant est fixé à l'article 16 « Pénalités - Indemnités » ci-après.

*PLH*

Ces dispositions sont applicables sans préjudice de l'éventuelle fermeture administrative de l'établissement prononcée par le préfet et, le cas échéant, de l'exercice par les autorités de police de leurs pouvoirs généraux.

## **ARTICLE 12 : REDEVANCE D'OCCUPATION**

La Redevance d'occupation comporte une double composante : l'une déterminée, l'autre variable.

### **Article 12.1 : Fixation et mode de calcul de la Redevance d'occupation**

Le Contrat d'Occupation est consenti et accepté moyennant le paiement par l'Occupant d'une Redevance d'occupation annuelle comportant une partie déterminée dite « Redevance annuelle de base » et une partie variable dite « Redevance variable additionnelle ».

#### **Article 12.1.1 : La Redevance annuelle de base**

L'Occupant doit en tout état de cause régler une Redevance annuelle de base exprimée hors taxes hors charges telle que définie dans les Conditions Particulières.

Elle est payable par acomptes trimestriels.

#### **Article 12.1.2 : La Redevance variable additionnelle annuelle**

L'Occupant règle, outre la Redevance annuelle de base, une Redevance variable additionnelle correspondant à la différence positive éventuelle entre le montant résultant de l'application d'un pourcentage sur le chiffre d'affaires annuel hors taxes réalisé par l'Occupant, y compris service compris pour les activités de restauration, sur, dans ou à partir de(s) l'Emplacement(s) mis à disposition dans le cadre des Conditions Particulières, et la Redevance annuelle de base.

Le pourcentage appliqué est défini dans les Conditions Particulières.

La période de référence comptable retenue pour la détermination de la Redevance est l'année civile.

### **Article 12.2 : Taxe sur la Valeur Ajoutée**

La Redevance d'occupation telle que définie ci-dessus, les charges, les impôts, les taxes, les frais bancaires et éventuellement les indemnités d'occupation, s'entendent hors taxes sur la valeur ajoutée.

L'Occupant s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains de SNCF - Gares & Connexions, ou toutes personnes mandatées par elle, le montant de la TVA ou toute autre nouvelle taxe complémentaire ou de substitution, aux taux légalement en vigueur au jour de la facturation.

### **Article 12.3 : Actualisation de la Redevance**

La Redevance annuelle de base sera actualisée à la date de prise d'effet du présent Contrat d'Occupation en fonction de la variation de l'Indice BT 01 publié mensuellement par l'INSEE ; l'indice de référence étant le dernier indice publié le jour de l'envoi de la proposition commerciale ou le courrier de notification reprenant les principaux termes validés entre les

Entrée en vigueur

Parties, et l'indice de comparaison, le dernier indice publié à la date de prise d'effet du présent Contrat d'Occupation.

Cette actualisation se fera de plein droit sans aucune formalité ni demande.

#### **Article 12.4 : Indexation**

La Redevance annuelle de base est indexée de plein droit et sans aucune formalité ni demande, chaque année à la date anniversaire de la date de prise d'effet du Présent Contrat, selon l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) défini aux Conditions Particulières.

Pour la première fois l'indice de référence sera le dernier indice connu au jour de la date de mise à disposition de l'Emplacement, l'indice de comparaison sera le dernier indice publié du même trimestre de l'année suivante.

Pour les indexations ultérieures, chaque indexation s'effectuera en prenant pour indice de référence, le dernier indice ILC connu à la précédente date anniversaire de prise d'effet du contrat, l'indice de comparaison étant l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Si pour une raison quelconque, l'indice défini aux Conditions Particulières venait à disparaître ou ne pouvait recevoir application, il serait remplacé par un indice déterminé d'un commun accord entre les Parties ou, à défaut, par un expert choisi par elles.

Le simple fait pour SNCF - Gares & Connexions de n'avoir pas effectué l'indexation de la redevance annuelle de base ne vaudra pas renonciation à celle-ci.

#### **Article 12.5 : Définition et contrôle du chiffre d'affaires**

##### **Article 12.5.1 : Définition du chiffre d'affaires**

Il faut entendre par chiffre d'affaires :

- le montant total des ventes annuelles hors taxes, service compris pour les activités de restauration, réalisé par l'Occupant dans ses relations avec des tiers et dans le cadre de toutes ses activités professionnelles, sur tout ou partie de(s) l'Emplacement(s) mis à disposition, y compris la vente à distance,
- le montant total des ventes ou services facturés à des tiers, hors taxes, résultant des commandes passées notamment par lettres, téléphone, télécopies, Internet ou multimédia ou démarches, ou tout autre moyen donnés ou reçus dans l'(les) Emplacement(s) mis à disposition, quel que soit le lieu d'exécution et notamment en cas de livraison à domicile,
- le montant total des ventes à crédit réalisé à la date où le crédit aura été accordé et ce, quel que soit le sort de l'encaissement,
- toutes autres recettes résultant d'activités quelconques réalisées par quiconque avec l'autorisation de l'Occupant dans, sur ou à partir d'une partie quelconque de(s) l'Emplacement(s),
- toutes commissions ou rémunérations perçues pour l'ouverture d'une ligne téléphonique, de tous abonnements, contrats et prestations quelconques pour lesquelles l'Occupant ou quiconque avec son autorisation sera rémunéré ou commissionné. Entrent dans cette rubrique toutes les rémunérations et commissions perçues au titre des abonnements téléphoniques et multimédias fournis au client.

Toutefois, ne sont pas inclus ou seront déduits dans la mesure où ils seront incorporés dans le chiffre d'affaires de l'Occupant tous rabais, remises, ristournes ainsi que les restitutions de commandes annulées, effectuées dans le cadre des opérations normales de l'Occupant, à des clients, du chef de marchandises retournées ou échangées.

Il est entendu que la notion de chiffre d'affaires s'entend largement et que les exclusions ci-dessus visées sont strictement limitatives.

### **Article 12.5.2 : Contrôle du chiffre d'affaires – Sans objet<sup>1</sup>**

#### **12.5.2.1 : Remise de documents**

Dans le but de permettre à SNCF - Gares & Connexions d'établir les factures relatives à l'éventuelle Redevance variable additionnelle, l'Occupant s'engage à lui justifier du montant de son chiffre d'affaires, et à se prêter à toutes les vérifications et expertises que SNCF - Gares & Connexions jugerait nécessaires pour s'assurer de l'exactitude des chiffres déclarés.

Ainsi, l'Occupant s'engage à transmettre à SNCF - Gares & Connexions des déclarations de chiffres d'affaires qui permettent d'identifier clairement le chiffre d'affaires par activités et réalisé sur ou à partir de (des) l'Emplacement(s) :

- a) Mensuellement, au plus tard le 10 du mois suivant (M+1), une déclaration certifiée sincère et véritable signée par lui ou par tout délégué dûment habilité et comportant le relevé du chiffre d'affaires réalisé pendant le mois échu.

Les états mensuels devront être établis de manière suffisamment nette et précise pour que SNCF - Gares & Connexions puisse s'en satisfaire et en suivre tous les détails, notamment en précisant, par point de vente, le nombre de tickets de caisse enregistrés.

Les déclarations feront apparaître les chiffres d'affaires hors taxes et toutes taxes comprises, et pourront être transmise, à première demande de SNCF - Gares & Connexions, en format numérique.

- b) Dans les trois (3) mois suivants la fin de chaque année civile, une déclaration signée comme ci-dessus et certifiée par un Expert-Comptable indépendant ou un Commissaire aux Comptes, relative au chiffre d'affaires total de l'année écoulée.

Les déclarations feront apparaître les chiffres d'affaires hors taxes et toutes taxes comprises, et pourront être transmise, à première demande de SNCF - Gares & Connexions, en format numérique.

Le défaut par l'Occupant de remettre à SNCF - Gares & Connexions ou toute personne mandatée par elle, mensuellement, le 10 du mois suivant (M+1), la déclaration visée au a) ci-dessus ou dans les trois mois consécutifs à la fin de chaque année civile, la déclaration visée au b) ci-dessus entraînera automatiquement, de plein droit après l'envoi d'une mise en demeure restée sans effet, une pénalité d'un montant défini à l'article 16 « Pénalités - Indemnités » ci-dessous, sans préjudice des droits et actions de SNCF - Gares & Connexions notamment aux fins de mise en œuvre de la résiliation du Contrat d'Occupation,

<sup>1</sup> Les missions effectuées par la MSAP sont d'intérêt général, aucun chiffre d'affaire ne sera effectué dans ce cadre.

Contrat d'occupation

Cette pénalité sera indexée dans les mêmes conditions que la Redevance annuelle de base.

#### 12.5.2.2 : Caisses enregistreuses

L'Occupant est tenu d'utiliser, pendant toute la durée du Contrat d'Occupation des caisses enregistreuses ou tout autre procédé électronique de comptabilisation pour enregistrer toutes les opérations de vente.

Les caisses enregistreuses ou tout autre procédé électronique devront garantir l'exhaustivité du relevé de la totalité des ventes réalisées.

#### 12.5.2.3 : Comptabilité

L'Occupant tiendra pendant toute la durée du Contrat d'Occupation, des livres et documents précis établissant le chiffre d'affaires réalisé par lui sur, dans ou à partir de(s) l'Emplacement(s) mis à disposition.

L'Occupant doit faire apparaître clairement les composantes du chiffre d'affaires.

Il devra, par ailleurs, impérativement tenir une comptabilité autonome pour son activité exercée dans la gare visée dans le Contrat d'Occupation.

Les livres et documents devront être conservés par l'Occupant pendant 3 années à partir de la fin de chaque année civile, de manière à permettre le contrôle.

Sur demande de SNCF - Gares & Connexions, ces documents devront être communiqués par l'Occupant dans le mois de la demande qui en serait faite.

#### 12.5.2.4 : Contrôle comptable

L'Occupant autorise SNCF - Gares & Connexions à faire effectuer périodiquement par tout organisme comptable de son choix, toutes les vérifications, expertises et audits comptables et financiers qu'elle jugerait nécessaires pour assurer la régularité des comptes et l'exacte observation des conditions financières établies dans le Contrat d'Occupation.

Tout refus de l'Occupant de se soumettre au contrôle un mois après une mise en demeure non suivie d'effet, entraînera la résiliation du Contrat d'Occupation.

Afin d'assurer le bon déroulement des missions, l'Occupant s'engage à mettre à la disposition de l'organisme comptable les documents comptables, analytiques, financier fiscaux, juridiques et sociaux relatifs à son activité et à fournir toutes explications de nature à faciliter la compréhension.

En cas de constat de manque de fiabilité du système comptable et/ou erreurs dans les déclarations de chiffres d'affaires, les frais de l'audit seront entièrement à la charge de l'Occupant, lequel devra immédiatement supprimer les faiblesses de son organisation comptable et/ou les erreurs de déclaration de chiffres d'affaires constatées, le tout sans préjudice de tous autres droits et actions de SNCF - Gares & Connexions. Si l'audit ne révèle aucune anomalie, son coût sera à la charge de SNCF - Gares & Connexions.

Toute fraude ou tentative de fraude ou tout refus d'audit entraînera, après l'envoi d'une mise en demeure restée sans effet, l'application par SNCF - Gares & Connexions d'une pénalité dont le montant est indiqué à l'article 16 « Pénalités - Indemnités » ci-dessous, et ce sans

préjudice des droits et actions de SNCF - Gares & Connexions notamment aux fins de mise en œuvre de la résiliation du Contrat d'Occupation.

### **Article 12.6 : Modalités de paiement de la redevance**

La Redevance d'occupation est due pour la première fois à compter de la date prévue dans les Conditions Particulières.

Le montant de la Redevance d'occupation, majoré de la TVA, au taux en vigueur lors de chaque facturation, fera l'objet d'une facturation adressée par simple courrier.

L'Occupant règle la Redevance d'occupation en quatre termes trimestriels payables à terme à échoir, le premier jour de chaque trimestre civil, suivant les modalités ci-après stipulées.

▪ A compter de la date de première facturation telle que prévue dans les Conditions Particulières et jusqu'à la fin du trimestre civil en cours, l'Occupant règle le jour de la signature du Contrat d'Occupation, la Redevance annuelle de base calculée prorata temporis en fonction du temps couru pour la fraction du trimestre.

▪ Pour les trimestres restant dans l'année civile en cours, l'Occupant règle la Redevance d'occupation le premier jour de chaque trimestre civil, sur la base d'un calcul trimestriel de la Redevance annuelle de base.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier suivant la date de première facturation, la Redevance d'occupation sera calculée par année civile.

Dans les trois premiers mois suivant la fin de chaque année civile, la Redevance d'occupation définitive pour l'année ou la fraction d'année écoulée sera calculée en fonction du chiffre d'affaires effectivement réalisé par l'Occupant pendant cette même année ou fraction d'année.

Le simple fait pour SNCF - Gares & Connexions de n'avoir pas effectué dans le délai susvisé la facturation de la Redevance variable additionnelle, ne vaudra pas renonciation de sa part à la demande en paiement ultérieure de ladite Redevance variable additionnelle.

Une facture complémentaire correspondant au complément de la Redevance variable additionnelle sera adressée à l'Occupant qui réglera ce complément dans un délai de 30 jours à compter de la réception de cette facture.

Dès la fin de la première année civile, SNCF - Gares & Connexions aura la faculté de calculer, pour chaque trimestre, la redevance d'occupation sur la base provisoire du quart de la redevance d'occupation totale afférent à l'exercice annuel précédent. SNCF - Gares & Connexions adressera une facture de régularisation dès que le chiffre d'affaires de l'exercice sera connu.

Au départ de l'Occupant, pour quelque cause que ce soit, le complément éventuel de Redevance variable additionnelle sera immédiatement dû en fonction du chiffre d'affaires réalisé avant ce départ.

Si ce complément ne pouvait être déterminé du fait de l'Occupant, le dépôt de garantie sera retenu par SNCF - Gares & Connexions jusqu'à cette détermination.

### **Article 12.7 : Prélèvements sur compte bancaire – sans objet**

PLT

q

Contrat d'occupation

En vue de faciliter le recouvrement de toutes les sommes dues par l'Occupant à SNCF - Gares & Connexions au titre du Contrat d'Occupation, l'Occupant autorise SNCF - Gares & Connexions, ou toute personne qu'elle aura habilitée, à prélever sur son compte bancaire, lors de leurs échéances, les sommes qui lui seraient dues.

L'Occupant remet à SNCF - Gares & Connexions le jour de la signature du Contrat d'Occupation, un mandat de prélèvement SEPA dûment complété et signé. La signature de l'autorisation de prélèvement SEPA vaut acceptation des conditions décrites au terme de la réglementation européenne en vigueur au jour de la signature du Présent Contrat.

L'Occupant prend toutes dispositions pour que son compte soit suffisamment approvisionné pour satisfaire aux prélèvements.

En cas de non-respect dudit engagement, ayant pour conséquences de laisser une somme impayée à son échéance normale, le montant des sommes dues portera intérêt au taux précisé à l'article « Retard de paiement » ci-après sans préjudice de l'application des dispositions visées à l'article « Résiliation de plein droit pour inobservation par l'Occupant de ses obligations ».

En cas de changement de domiciliation bancaire, l'Occupant s'engage à remettre à SNCF - Gares & Connexions, quinze jours avant la plus proche échéance, un nouvel imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement dit SEPA dûment complété et signé.

#### **Article 12.8 : Retard de paiement**

Les sommes non payées à la date limite de paiement indiquée sur la facture sont de plein droit et automatiquement majorées d'intérêts de retard après l'envoi d'une mise en demeure restée sans effet, et ce quelle que soit la cause du retard du paiement. Ces intérêts de retard sont calculés sur la base du taux de l'intérêt légal applicable à l'année considérée majorée de cinq points, et ce à compter rétroactivement de la date d'exigibilité de la redevance d'occupation ; étant précisé que tout mois commencé sera dû.

#### **ARTICLE 13 : DEPOT DE GARANTIE**

Pour garantir l'exécution de l'ensemble des obligations lui incombant aux termes du Contrat d'Occupation, et plus généralement pour garantir le paiement de toutes les sommes dues au départ de l'Occupant à quelque titre que ce soit, l'Occupant remet à SNCF - Gares & Connexions ou à toute personne mandatée par elle, à la date de signature du Contrat d'Occupation, un dépôt de garantie représentant trois (3) mois de la Redevance annuelle de base hors charges hors taxes.

Ce montant est défini dans les Conditions Particulières.

Le dépôt de garantie sera actualisé puis réajusté chaque année à la suite des modifications de la Redevance annuelle de base par l'effet de la clause d'indexation, de façon à être toujours égal à trois mois de ladite Redevance annuelle de base hors charges et hors taxes. Le complément résultant de l'indexation sera versé par l'Occupant à SNCF - Gares & Connexions à la première demande de cette dernière.

Le dépôt de garantie sera conservé par SNCF - Gares & Connexions pendant la durée du Contrat d'Occupation et ne sera pas productif d'intérêts au profit de l'Occupant.

Il sera restitué à l'Occupant au vu de l'état des lieux de sortie contradictoire et déduction faite de toutes les sommes qui pourraient rester dues par l'Occupant notamment au titre de la

Peb

4

redevance, des charges, des réparations, des impôts et taxes, des indemnités d'occupation, des éventuels frais bancaires ou de tous autres titres.

Toutefois, si les impôts ou taxes ne pouvaient être déterminés au jour du départ de l'Occupant, la restitution du dépôt de garantie ne pourrait avoir lieu qu'au jour de la détermination desdits impôts ou taxes.

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

Le dépôt de garantie restera acquis à SNCF - Gares & Connexions, au titre de dommages et intérêts, dans toutes les hypothèses de résiliation du Contrat d'Occupation pour faute de l'Occupant, sans préjudice de la possibilité, pour SNCF - Gares & Connexions, de réclamer des dommages et intérêts complémentaires.

De la même manière, dans l'hypothèse de l'ouverture d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire à l'encontre de l'Occupant, SNCF - Gares & Connexions pourra compenser le montant du dépôt de garantie avec les sommes dues par l'Occupant objet de la déclaration de créance. Plus particulièrement en cas d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire, la poursuite du Contrat d'Occupation aura pour conséquence impérative la reconstitution du dépôt de garantie dû dans les termes des alinéas précédents, et ce indépendamment du paiement des redevances, charges et taxes découlant de l'option exercée.

#### **ARTICLE 14 : CHARGES**

Sont notamment à la charge de l'Occupant :

- les charges liées à l'utilisation des parties communes,
- les charges privatives liées à l'exploitation de(s) l'Emplacement(s) mis à disposition.

##### **Article 14.1 : Charges liées à l'utilisation des parties communes**

En sus de la redevance, l'Occupant devra régler sa quote-part des charges d'entretien général afférentes aux parties communes.

Le montant du forfait de charges, TVA en sus, est défini dans les Conditions Particulières.

Ce forfait par m<sup>2</sup> s'applique à la totalité des surfaces mises à disposition de l'Occupant.

Cette quote-part sera réglée à SNCF - Gares & Connexions trimestriellement en même temps et dans les mêmes conditions que la Redevance d'occupation.

Ce forfait ne comprend pas les impôts fonciers, qui devront être réglés par l'Occupant et par facturation séparée, conformément à l'article « Impôts et taxes ».

Ce forfait est indexé tous les ans dans les mêmes conditions que la Redevance d'occupation.

SNCF - Gares & Connexions se réserve la possibilité de mettre à jour l'assiette des surfaces à l'achèvement des travaux d'aménagement de l'Occupant au regard du dossier comportant les plans établis par un géomètre à remettre par l'Occupant conformément aux dispositions de l'article « Travaux » ci-dessus.

**Article 14.2 : Charges afférentes à(aux) l'Emplacement(s) mis à disposition**

Les charges privatives sont directement acquittées par l'Occupant.

Ces charges sont celles qui sont directement imputables à (aux) l'Emplacement(s) qu'il occupe, c'est-à-dire notamment, sans que cette liste soit limitative :

- l'évacuation des déchets, le nettoyage du commerce et de ses dépendances,
- la pose, la location et l'entretien de compteurs, le raccordement direct les réseaux électriques, télécom, etc.
- toutes consommations personnelles d'eau, d'électricité, de chauffage, de téléphone, selon les indications de ses compteurs et relevés.

Sauf impossibilité technique, l'Occupant se raccordera aux réseaux (notamment électriques, eaux...) autres que ceux de SNCF - Gares & Connexions pour avoir un compteur identifié. Dans cette hypothèse, l'Occupant acquittera le coût de son abonnement et sa consommation directement auprès des opérateurs concernés et ce, sans que SNCF - Gares & Connexions ne puisse être recherchée ou inquiétée à ce sujet. L'Occupant s'engage, à première demande de SNCF - Gares & Connexions, à adresser une copie des contrats d'abonnement ainsi conclus.

En cas de raccordement aux réseaux de SNCF - Gares & Connexions, l'Occupant s'engage à première demande de SNCF - Gares & Connexions à lui rembourser les dépenses engagées pour le compte de l'Occupant.

Par ailleurs, pour le cas où SNCF - Gares & Connexions aurait à engager des dépenses qui seraient rendues nécessaires dans l'(es) Emplacement(s) ou dans tout autre endroit de la gare du fait de l'activité de ce dernier et/ou en cas de mauvaise tenue flagrante des abords immédiats de(es) l'Emplacement (s), l'Occupant s'engage à les rembourser à SNCF - Gares & Connexions à la première demande.

Toutes les dépenses assujetties à la TVA sont remboursées à leur coût réel.

**ARTICLE 15 : IMPOTS ET TAXES**

L'Occupant acquitte, à compter de la date d'entrée en jouissance et pendant toute la durée de l'occupation, sa quote-part des impôts et taxes de toute nature présents ou futurs auxquels il est assujetti du fait :

- de l'utilisation donnée à (aux) l'Emplacement(s) ;
- des travaux réalisés par l'Occupant sur l'(es) Emplacement(s) (taxe d'aménagement, ...);
- de la propriété des ouvrages, constructions et installations, réalisés par l'Occupant et dont il demeure propriétaire pendant la durée du Contrat d'Occupation dans les conditions fixées à l'article « Objet des Conditions Générales » ci-dessus.

L'Occupant doit réaliser toutes les déclarations nécessaires à l'accomplissement de toutes les obligations fiscales lui incombant et sous sa propre responsabilité.

Pour permettre à SNCF - Gares & Connexions de remplir ses obligations déclaratives auprès de l'administration fiscale, l'Occupant lui communique toutes les informations relatives à la modification de la consistance des ouvrages, constructions ou installations (construction,

démolition, pose ou dépose d'outillage) susceptibles d'avoir des répercussions directes ou indirectes sur l'assiette de la matière imposable.

Ces informations doivent être fournies à SNCF - Gares & Connexions dans un délai de quarante-cinq (45) jours à compter de la survenance desdites modifications.

En outre, l'Occupant règle à SNCF - Gares & Connexions dans les mêmes conditions que la redevance d'occupation et sur la base d'un forfait annuel global, dont le principe est expressément accepté par l'Occupant, le montant des impôts et taxes de toute nature, présents et à venir que SNCF - Gares & Connexions est amenée à acquitter du fait du bien (taxe foncière, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe sur les bureaux en Ile de France, etc...).

Sur simple demande de SNCF - Gares & Connexions, l'Occupant doit fournir dans les quinze (15) jours suivant celle-ci, copie des déclarations, avis d'imposition, avis de paiement ou tout autre document probant permettant à SNCF - Gares & Connexions d'établir que les obligations fiscales incombant à l'Occupant du fait de l'occupation ont été remplies.

#### **ARTICLE 16 : PENALITES - INDEMNITES**

Tout manquement aux dispositions du Présent Contrat donnera lieu à l'application de pénalités d'un montant de mille (1.000,00€) euros hors taxes, par jour de retard et par infraction constatée par toute personne habilitée par SNCF - Gares & Connexions après la bonne réception d'une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, et ce sans préjudice des dispositions énoncées à l'article « Résiliation de plein droit pour inobservation par l'Occupant de ses obligations ».

Ces pénalités seront facturées de plein droit à l'Occupant.

Il est précisé :

- que cette indemnité ne sera pas réductible en cas d'exécution partielle,
- qu'elle commencera à courir de plein droit après une mise en demeure restée sans effet, par le seul fait qu'à la date qui lui aurait été indiquée par SNCF - Gares & Connexions, l'Occupant n'aura pas exécuté l'obligation méconnue,
- qu'en aucune façon, cette indemnité ne pourra être considérée comme accordant à l'Occupant un délai supplémentaire pour l'exécution de l'obligation méconnue, que l'Occupant supportera l'intégralité des frais, émoluments et dépens de justice, de poursuite et des honoraires d'avocat ou mesures conservatoires, engagés par SNCF - Gares & Connexions pour le respect de ses intérêts,

Dans tous les cas, SNCF - Gares & Connexions conserve le droit de poursuivre l'exécution ou la résiliation du Présent Contrat.

#### **ARTICLE 17 : MODALITES D'EXPLOITATION**

##### **Article 17.1 : Jours et Horaires**

En raison du caractère permanent du trafic ferroviaire, l'Occupant devra maintenir pendant les douze mois de l'année sans discontinuité ni fermeture annuelle sous la seule réserve des dispositions légales contraires et aux horaires ci-indiqués, l'(les) Emplacement(s) en état permanent d'exploitation effective et normale.

*PLA*

L'Occupant s'engage sur des heures d'ouverture au public de(s) l'Emplacement(s).  
Sauf en cas d'accès indépendant et de sorties de secours indépendantes de la gare, les horaires d'ouverture au public de(s) l'Emplacement(s) ne doivent pas se situer en dehors des horaires d'ouverture de la gare.

En cas de modification des horaires d'ouverture sur lesquels il s'est engagé, l'Occupant doit en informer sans délai SNCF - Gares & Connexions.

Les horaires devront être affichés à l'extérieur de l'établissement.

Les infractions aux dispositions du présent article sont sanctionnées, après l'envoi d'une mise en demeure restée sans effet, par une pénalité dont le montant est précisé à l'article 16 ci-dessus, et ce sans préjudice de l'application des dispositions de l'article « Résiliation de plein droit pour inobservation par l'Occupant de ses obligations » ci-dessous.

### **Article 17.2 : Publicité**

L'Occupant ne peut, à l'intérieur du périmètre de(s) l'Emplacement(s), réaliser, pour les produits ou services commercialisés et dans les limites des besoins de l'Activité autorisée, que :

- de la publicité de marque,
- la diffusion de messages sonores, non audibles de l'extérieur.

Les affiches, panneaux publicitaires, enseignes lumineuses etc. apposés sur la vitrine, sur les façades et même côté intérieur des vitrines, se rapportant à la publicité autorisée, doivent préalablement à leur installation recevoir l'agrément de SNCF - Gares & Connexions. En cas de refus, l'Occupant ne pourra en aucun cas réclamer d'indemnité à SNCF - Gares & Connexions.

L'affichage et la publicité autres que ceux ayant un rapport direct avec l'Activité autorisée sont strictement interdits sauf autorisation préalable et expresse de SNCF - Gares & Connexions. En cas de refus, l'Occupant ne pourra en aucun cas réclamer d'indemnité à SNCF - Gares & Connexions.

Dans les cas de publicité agréée autre que celle se rapportant directement à l'activité de l'Occupant, une redevance particulière pourra être demandée par SNCF - Gares & Connexions tenant compte de l'avantage commercial procuré.

L'Occupant est tenu de faire toutes déclarations fiscales nécessaires et de payer tous les droits et taxes auxquels pourront donner lieu les éléments publicitaires installés.

L'Occupant s'engage dans sa propre publicité dès lors qu'il y sera fait référence à son activité dans la gare, à utiliser obligatoirement le nom de la gare.

SNCF - Gares & Connexions se réserve le droit d'exiger la suppression de toute publicité qui ne serait pas conforme à ces dispositions, ou incompatible avec l'image de la gare, sans que l'Occupant ne puisse réclamer une quelconque indemnité.

### **Article 17.3 : Sonorisation et éclairage**

L'Occupant est responsable de la sonorisation dans l'(les) Emplacement(s).

La sonorisation ne devra entraîner aucune gêne pour la gare ou nuisance aux voisins ou tiers étant précisé que SNCF - Gares & Connexions ne pourra en aucun cas être recherchée ou inquiétée, l'Occupant faisant son affaire personnelle de tous les éventuels recours.

L'Occupant est tenu de conserver en toute circonstance les vitrines et enseignes, et toutes parties de leur magasin immédiatement visibles des espaces publics de la gare, éclairées au minimum pendant les heures d'ouverture de la gare.

#### **Article 17.4 : Garnissement des Emplacements mis à disposition**

L'(les) Emplacement(s) doit(ven)t être constamment garni(s), par l'Occupant, de mobiliers, de matériels et marchandises nécessaires à l'exploitation de l'Activité autorisée, d'une valeur suffisante pour répondre du paiement de la redevance et de toutes sommes dues au titre du Contrat d'Occupation.

Il est précisé que l'Occupant est responsable de la garde et de la conservation de ces mobiliers et matériels, ainsi que de tous autres objets, mobiliers, marchandises, denrées, etc. placés dans les locaux par lui ou par les tiers dans l'(les) Emplacement(s) mis à disposition.

L'Occupant s'engage à exploiter l'(les) Emplacement(s) à compter de sa (leur) mise à disposition sous réserve du délai nécessaire à la réalisation des travaux.

Il devra par ailleurs et notamment :

- ne pas entraver le cheminement des voyageurs ou des passants, notamment par l'installation de barrières, clôtures, grillages...
- garantir à SNCF - Gares & Connexions que l'exploitation de l'Activité autorisée sur l'(les) Emplacement(s) mis à disposition n'entraînera ni troubles sur le plan de la sécurité des personnes, ni dégradations sur le plan de la propreté,
- à prendre en charge l'entretien et le nettoyage quotidien et régulier de(s) l'Emplacement(s),
- ne pas utiliser ni laisser utiliser par quiconque la gare pour faire du déballage, exposer une marchandise, distribuer des prospectus, effectuer des ventes à la criée, installer un panneau, une enseigne ou autre procédé en dépassement de son(ses) Emplacement(s).

#### **Article 17.5 : Soldes, liquidations et vente aux enchères – sans objet**

L'Occupant ne peut pas pratiquer de soldes ou de liquidations sans justifier des autorisations administratives requises aux articles L310-1 et L 310-3 du Code de Commerce.

Les soldes et les liquidations doivent être strictement exercées dans les conditions fixées aux articles L310-1 et L 310-3 du Code de Commerce. Toute pratique de soldes massifs ou de liquidation de stock en dehors des règles édictées à ces articles est interdite.

Toute vente aux enchères pour fermeture du commerce, liquidation de biens ou autre est interdite dans l(es) Emplacement(s) sauf décision de justice.

#### **ARTICLE 18 : MESURES CONSERVATOIRES - VISITE DES LIEUX**

SNCF - Gares & Connexions se réserve le droit pour les personnes qu'elle aura autorisées à cet effet, de pénétrer dans l'(les) Emplacement(s) mis à disposition pendant les heures

PEE

intrat d'occupation

d'ouverture afin de prendre en cas d'urgence ou d'impérieuse nécessité les mesures conservatoires de ses droits et de faire effectuer les réparations lui incombant.

SNCF - Gares & Connexions a la possibilité de faire visiter l(es) Emplacement(s) à tout futur Occupant éventuel en prévenant l'Occupant préalablement, les visites devant s'effectuer les jours ouvrables.

## **ARTICLE 19 : QUALITE DE SERVICE – RENOVATION DES CONCEPTS – INFORMATIONS VOYAGEURS**

### **Article 19.1 : Qualité de service**

L'Occupant doit s'associer à la démarche de SNCF - Gares & Connexions visant à la mise en qualité et à la certification de ses gares.

Cette démarche doit se traduire notamment par :

- le respect des périodes et itinéraires de livraison,
- l'absence de déchets dans son(ses) Emplacement(s) et à ses abords, visant une propreté constante de(des) l'Emplacement(s),
- l'affichage, le respect et la traçabilité des horaires d'ouverture,
- le port du badge et/ou d'une tenue permettant d'identifier les salariés,
- un accueil bienveillant et souriant du personnel à l'égard de la clientèle.

Par ailleurs, l'Occupant est tenu d'assurer une qualité de service soutenue.

### **Article 19.2 : Rénovation des concepts – Sans objet**

Il est expressément convenu entre les Parties que l'entretien incombant à l'Occupant, en vertu du présent article, ne peut se limiter au seul entretien courant. Ainsi, l'Emplacement doit constituer, pendant la durée du présent contrat, un pôle d'attraction de la clientèle. Cela implique une rénovation de l'Emplacement, dont l'initiative appartient à l'Occupant, dans des conditions telles qu'il soit conforme au dernier concept de l'enseigne implantée par l'Occupant, quel que soit l'endroit où il aura été déployé (y compris en dehors des gares).

SNCF - Gares & Connexions attache une grande importance à la qualité de service assuré par l'Occupant et à la qualité des Emplacements. En conséquence, il sera défini avec l'Occupant une démarche de suivi de la qualité de services via notamment des enquêtes de satisfaction de la clientèle ou des enquêtes clients/mystères orientées vers les résultats clients (expérience vécue des clients dans les commerces en gare) et via des audits de qualité. Cette démarche sera également associée au dispositif propre mis en place par l'Occupant.

### **Article 19.3 : Information Voyageurs – Sans objet**

L'Occupant est informé de la démarche de SNCF - Gares & Connexions de développer en gare, sur tout support et en de nombreux lieux au sein de la gare, la diffusion de l'information sur les horaires d'arrivée et de départ des trains, sur la circulation et le trafic des trains, auprès des voyageurs, et adhère pleinement à cette démarche.

PEE

A cet effet, SNCF - Gares & Connexions pourra demander à l'Occupant d'installer, à ses frais exclusifs, un ou plusieurs écrans de diffusion de l'information voyageurs.

Ces écrans de 32 ou 42 pouces devront être placés, en hauteur, dans la surface de vente, de façon visible par toute la clientèle.

Ces écrans devront fonctionner en continu pendant les heures d'ouverture de l'emplacement et devront être réparés sous 24 heures en cas de dysfonctionnement, d'interruption ou en cas d'arrêt de la diffusion des informations.

Le cas échéant l'occupant devra s'abonner à l'un des trois opérateurs suivants choisis par SNCF - Gares & Connexions :

- COTEP (f.bouis@cotep.fr),
- INFOWAY (cgambier@infoway.fr),
- TLV (s.brugere@opentlv.com).

La responsabilité de SNCF - Gares & Connexions, ou de son mandataire, ne pourra en aucun cas être recherchée en cas de dysfonctionnement, d'interruption, ou en cas d'arrêt de la diffusion des informations.

## **ARTICLE 20 : ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES**

Le présent article et l'Etat des Risques Naturels, Miniers et Technologiques ci-annexé ont été élaborés conformément à la réglementation en vigueur et sur la base des informations contenues dans le dossier communal d'information et documents de référence qui s'y rattachent, consultables en mairie ou en préfecture

### **Article 20.1 : Information sur les risques naturels, miniers et technologiques et sur le zonage de sismicité**

En application des dispositions du paragraphe I de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement issu de la Loi du 30 juillet 2003, modifié par l'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005, modifié par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, SNCF - Gares & Connexions déclare qu'à sa connaissance, à la date de signature du Présent Contrat, les informations relatives aux risques naturels, miniers et technologiques auxquels est (sont) exposé(s) le ou les Emplacement(s) ainsi que les informations relatives au zonage réglementaire de la sismicité de la commune dans laquelle est (sont) situé(s) l'Emplacement sont reprises dans l'état annexé au Présent Contrat.

### **Article 20.2 : Information sur les sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle, minière ou technologique**

En application des dispositions du paragraphe IV de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, SNCF - Gares & Connexions déclare qu'à sa connaissance, à la date de signature des présentes, la commune dans laquelle est (sont) situé(s) le ou les Emplacements a fait l'objet des arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle minière ou technologique repris en annexe aux conditions particulières.

Compte tenu de son régime d'assurance, SNCF - Gares & Connexions déclare que le ou les Emplacements mis à disposition n'a (n'ont), à sa connaissance, subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance au titre de reconnaissance de l'état de

Contrat d'occupation

catastrophe naturelle (articles L. 125-2 du Code des Assurances) minier ou technologique (article L. 128-2 du Code des Assurances).

Par suite de ces déclarations, l'Occupant reconnaît avoir été informé de l'état des risques naturels et technologiques auxquels se trouve exposé l'emplacement mis à disposition et en faire son affaire personnelle sans recours contre SNCF - Gares & Connexions.

## ARTICLE 21 : RESPONSABILITES

### Article 21.1 : Principes

Tout accident ou dommage quelconque, provoqué par l'inobservation :

- des prescriptions légales et réglementaires,
- des règlements et consignes particulières visés au décret n° 2016-541 du 3 mai 2016 relatif « Accès et Sécurité des personnes sur le domaine public ferroviaire », ainsi que des prescriptions relatives à la sécurité, la circulation et au stationnement dans les emprises de SNCF - Gares & Connexions,

entraîne la responsabilité de l'Occupant qui renonce, par suite, à tout recours contre SNCF - Gares & Connexions, ses agents et ses éventuels assureurs et s'engage à les indemniser ainsi qu'à les garantir contre toute action qui pourrait être exercée contre eux.

Sur l'Emplacement mis à disposition, et sauf en cas de faute ou malveillance de SNCF - Gares & Connexions, l'Occupant supporte seul les conséquences pécuniaires des dommages de toute nature subis par :

- les biens et la personne des tiers, y compris les membres de sa famille, ses préposés, et ou ses fournisseurs,
- lui-même, ses propres biens et ceux dont il est détenteur à un titre quelconque, y compris en cas de pertes, vols, avaries ou effractions,
- ses préposés,
- les biens mis à sa disposition ainsi que les "constructions" qu'il a réalisées,
- SNCF - Gares & Connexions et les préposés de cette dernière, étant précisé que SNCF - Gares & Connexions, aura la qualité de tiers.

En conséquence, l'Occupant renonce à tout recours contre SNCF - Gares & Connexions, ses agents et ses éventuels assureurs et s'engage à les garantir contre toute action ou réclamation exercée à leur encontre et à les indemniser du préjudice subi par eux.

Ces dispositions trouvent application pour les dommages pouvant survenir du fait ou à l'occasion de l'exécution du Contrat d'Occupation, y compris pour ceux résultant des travaux de quelque nature que ce soit réalisés par l'Occupant.

La responsabilité des parties est déterminée suivant les règles du droit commun pour les dommages provenant d'incendies ou d'explosions se produisant en dehors :

- de(s) l'Emplacement(s) ;
- des ouvrages, constructions et installations réalisés par l'Occupant.

Pour les désordres relevant de la garantie décennale affectant les travaux réalisés par l'Occupant sur les ouvrages, constructions et installations, il appartient à l'Occupant à qui il est reconnu un droit de propriété sur ces biens pendant la durée du Contrat d'Occupation (Article « Objet » des Conditions Générales) d'exercer toutes les réclamations et actions relevant de cette garantie. A l'expiration ou à la résiliation du Contrat d'Occupation, toutes les actions et réclamations engagées ou à engager seront transférées de plein droit à SNCF - Gares & Connexions.

### **Article 21.2 : Troubles de jouissance**

L'Occupant prend toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité ne puisse en quoi que ce soit nuire à la tranquillité des autres occupants.

Il supportera seul toutes les conséquences des dommages que son activité pourrait causer.

Il s'interdit d'exercer aucun recours contre SNCF - Gares & Connexions dans le cas où il estimerait avoir à se plaindre d'un trouble de jouissance de fait ou de droit occasionné par ses voisins ou un tiers. Il agira alors directement contre qui il appartiendra.

### **Article 21.3 : Litiges avec des tiers**

L'Occupant déclare faire son affaire personnelle et sans intervention de SNCF - Gares & Connexions de tout litige et de toute contestation pouvant survenir avec des tiers se rapportant à l'exploitation et s'engage à garantir SNCF - Gares & Connexions de toute condamnation éventuelle à ce sujet.

## **ARTICLE 22 : ASSURANCES<sup>2</sup>**

### **Article 22.1 : Assurance des risques de la construction**

L'Occupant est tenu de souscrire, tant pour son compte que pour le compte et dans l'intérêt de SNCF - Gares & Connexions qui a ainsi la qualité d'assuré :

- une police d'assurance de " Dommages Ouvrages " pour les ouvrages, constructions et installations réalisés par lui, entrant dans le champ d'application des dispositions de l'article L. 242-1 du Code des assurances, cette police étant destinée à garantir les désordres de nature décennale,
- une police de " Responsabilité Constructeur non Réalisateur " en application de l'article L. 241-2 du Code des assurances afin de garantir le paiement des travaux de réparation des ouvrages, constructions et installations réalisés par l'Occupant, lorsque sa responsabilité est engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil,
- une police de " Responsabilité Civile Maître d'Ouvrage " destinée à couvrir les dommages occasionnés aux tiers, y compris à SNCF - Gares & Connexions, du fait ou à l'occasion de la réalisation par l'Occupant, de travaux de quelque nature que ce soit sur l(es) Emplacement(s) ; cette police doit reproduire les clauses de renonciation à recours, de garantie et d'indemnisation, prévues à l'article « Responsabilité » ci-dessus, l'assureur de l'Occupant devant déclarer expressément se substituer à son assuré pour l'exécution de ces clauses particulières.

<sup>2</sup> L'article est modifié au profit de la réglementation des marchés publics, décret n°2016-360

ntrat d'occupation

**Article 22.2 : Assurance****Article 22.2.1 : Assurance de " responsabilité civile "**

L'Occupant est tenu de souscrire une police d'assurance de " responsabilité civile " destinée à garantir les risques mis à sa charge à l'article « Responsabilité » ci-dessus.

Cette police doit comporter les clauses de renonciation à recours, de garantie et d'indemnisation prévues à l'article « Responsabilité » précité. Il appartient à l'Occupant de porter à la connaissance de son assureur les clauses particulières visées ci-dessus.

**Article 22.2.2 : Assurance de " chose "**

L'Occupant est tenu de souscrire, tant en son nom que pour le compte et dans l'intérêt de SNCF - Gares & Connexions, qui a ainsi la qualité d'assuré, une police sous la forme d'une assurance de "chose", pour garantir les dommages de toute nature et quelle que soit leur origine, pouvant atteindre :

- l'(es) Emplacement(s) à concurrence d'une somme qui lui est indiquée par SNCF - Gares & Connexions,
- les ouvrages, constructions et installations réalisés par l'Occupant à concurrence du montant définitif des travaux,
- ses propres biens (on entend par propres biens tous matériels, objets mobiliers, marchandises se trouvant sur l(es)Emplacement(s) et pouvant appartenir soit à l'Occupant, soit à son personnel, soit à des tiers).

Cette police doit être assortie d'une clause prévoyant d'une part, l'abrogation totale et absolue de la règle proportionnelle des capitaux assurés et d'autre part, l'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 de celui qui leur serait substitué.

Cette police doit en outre comporter les clauses destinées à garantir :

- les pertes indirectes à concurrence d'un forfait de 10% du montant des dommages,
- les honoraires d'experts mandatés par l'Occupant ou SNCF - Gares & Connexions en leur qualité d'assuré,
- les frais de démolition et de déblais consécutifs à un sinistre.

La police doit être assortie d'une clause de renonciation de son assureur à exercer tout recours contre SNCF - Gares & Connexions, ses agents et ses éventuels assureurs, en cas de dommage aux biens de l'Occupant couverts par ladite police d'assurance.

**Article 22.3 : Assurance des risques de voisinage**

L'Occupant est tenu de garantir, à concurrence d'une somme minimale indiquée par SNCF - Gares & Connexions et qui ne saurait en aucun cas constituer une limite de responsabilité, les conséquences pécuniaires de la responsabilité qu'il encourt vis-à-vis de SNCF - Gares & Connexions, cooccupante et voisine, et des tiers à raison des dommages d'incendie, d'explosion et de dégâts des eaux ayant pris naissance sur l'Emplacement.

P&amp;E

Q

Pour se garantir contre les risques mis ainsi à sa charge, l'Occupant doit :

- aménager la police de " responsabilité civile " qu'il est tenu de souscrire aux termes de l'article « Assurance de responsabilité civile » ci-dessus pour le cas où l'incendie, l'explosion ou le dégât des eaux prendrait naissance sur l'Emplacement mis à disposition, s'il s'agit d'un espace nu,
- étendre les garanties de la police d'assurance de " chose " mentionnées à l'article « Assurance de chose » ci-dessus pour le cas où l'incendie, l'explosion ou le dégât des eaux prendrait naissance dans l'emplacement mis à disposition ou dans les ouvrages, constructions et installations qu'il a réalisés,

L'Occupant doit évaluer le montant des sommes qu'il estimera devoir assurer au titre des risques de voisinage qu'il encourt vis-à-vis des tiers proprement dits et faire préciser dans sa police d'assurance que l'assureur s'engage à indemniser par priorité SNCF - Gares & Connexions, en sa qualité de cooccupante et voisine, des dégâts causés aux biens de cette dernière.

#### **Article 22.4 : Communication des attestations d'assurances**

Préalablement à la mise à disposition de(s) l'Emplacement(s), l'Occupant doit remettre à SNCF - Gares & Connexions une / des attestation(s) complétée(s) et signée(s) par son ou ses assureurs si les polices à souscrire sont placées auprès de compagnies d'assurance distinctes.

Ensuite, l'Occupant devra communiquer à SNCF - Gares & Connexions, les attestations qu'il est tenu de souscrire en application du présent article :

- avant le début des travaux pour les risques visés à l'article « Assurance des risques de la construction » ci-dessus,
- annuellement, pour les polices visées à l'article « Assurance » ci-dessus.

Il doit également justifier, à la demande de SNCF - Gares & Connexions, du paiement régulier des primes afférentes aux polices susvisées.

#### **Article 22.5 : Déclaration de sinistre**

L'Occupant doit :

- aviser SNCF - Gares & Connexions, dans les quarante-huit (48) heures de sa survenance, de tout sinistre subi ou provoqué par l(es) Emplacement(s) ainsi que par les ouvrages, constructions et installations réalisés par lui,
- faire dans les conditions et délais prévus par chaque police d'assurance, toutes déclarations aux compagnies d'assurances, SNCF - Gares & Connexions donne d'ores et déjà à l'Occupant, mandat de faire ces déclarations.

L'Occupant doit également :

- faire le nécessaire afin d'obtenir des compagnies d'assurances le règlement des indemnités, en faveur de SNCF - Gares & Connexions,
- effectuer toutes démarches, accomplir toutes formalités, provoquer toutes expertises, y assister,

Contrat d'occupation

- en cas de difficultés, exercer toutes poursuites, contraintes et diligences.

L'Occupant doit tenir régulièrement informée SNCF - Gares & Connexions de toutes ses démarches et du suivi du règlement du sinistre.

Tous les droits, frais et honoraires quelconques, y compris les honoraires d'avocats, qui pourraient rester dus à raison de l'accomplissement des obligations mentionnées ci-dessus, sont à la charge de l'Occupant.

### **Article 22.6 : Règlement de sinistre**

#### **Article 22.6.1 : En cas de sinistre partiel**

L'Occupant est tenu de remettre en état les lieux sinistrés, à ses frais, risques et périls, dans les conditions de l'article « Travaux » ci-avant.

SNCF - Gares & Connexions reverse à l'Occupant, sur justification des travaux de remise en état effectués, toutes indemnités qu'elle peut percevoir des compagnies d'assurances, sous déduction toutefois de tous impôts et taxes pouvant éventuellement grever ces indemnités.

L'exécution des travaux nécessaires à la suite du sinistre, quelle qu'en soit la durée, n'entraîne ni indemnité, ni diminution de redevance au profit de l'Occupant.

Si les autorités administratives refusent d'accorder les autorisations nécessaires à la remise en état des lieux ou à l'exploitation de l'Activité autorisée, le Contrat d'Occupation est résilié de plein droit. La procédure d'indemnisation de l'Occupant est reprise à l'article « Résiliation en cas de sinistre total » ci-après.

#### **Article 22.6.2 : En cas de sinistre total**

Il est fait application des dispositions prévues à l'article « Résiliation en cas de sinistre total » ci-après.

### **ARTICLE 23 : EXPIRATION OU RESILIATION DE PLEIN DROIT DU CONTRAT D'OCCUPATION**

#### **Article 23.1 : Absence d'indemnité**

L'expiration ou la résiliation du Contrat d'Occupation pour quelque cause que ce soit n'ouvre aucun droit à indemnité au bénéfice de l'Occupant, sauf, et par stricte exception, dans les cas prévus aux articles « Résiliation de plein droit pour les besoins ferroviaires ou tout motif d'intérêt général » et « Résiliation en cas de sinistre total » ci-après.

#### **Article 23.2 : Résiliation de plein droit pour les besoins ferroviaires ou tout motif d'intérêt général**

SNCF - Gares & Connexions se réserve le droit de résilier le Contrat d'Occupation à toute époque, en totalité ou en partie, dans le cas où cette résiliation s'imposerait pour les besoins ferroviaires ou tout motif d'intérêt général, à la condition d'en aviser l'Occupant trois (3) mois au moins à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception.

Ce délai est porté à (6) mois lorsque l'activité exercée concerne les activités de restauration.

TBE

4

Dans ce cas, SNCF - Gares & Connexions s'engage à verser à l'Occupant une indemnité pour résiliation anticipée calculée selon les modalités précisées ci-après. Hormis ce cas d'indemnisation, l'Occupant n'aura droit ni ne pourra prétendre à aucune autre indemnisation.

Cette indemnité " I " est calculée selon la formule suivante :

$$I = M \times a / n \text{ avec}$$

" M " = le montant des dépenses de construction irrécupérables à caractère immobilier à prendre en compte pour le calcul de l'indemnité est arrêté contradictoirement entre les Parties, il est calculé sur la base du montant définitif des travaux à caractère immobilier réalisés tel que visé aux Conditions Particulières au vu des factures acquittées par l'Occupant, et transmises à SNCF - Gares & Connexions à première demande de cette dernière ; il est également précisé que la valeur détaillée des ouvrages, constructions et installations qui auraient été supprimés à la date de la résiliation du Contrat d'Occupation serait déduite du montant à prendre en compte pour le calcul de l'indemnité,

" a " = nombre de mois entiers entre la date de résiliation anticipée et la date d'expiration prévue du Contrat d'Occupation hors éventuelle prorogation,

" n " = nombre de mois entiers entre la date d'autorisation des travaux par SNCF - Gares & Connexions et la date d'expiration prévue du Contrat d'Occupation hors éventuelle prorogation.

L'Occupant s'engage à transmettre à SNCF - Gares & Connexions, à première demande de cette dernière, le détail des modalités d'investissement adoptées par l'Occupant.

### **Article 23.3 : Résiliation de plein droit pour inobservation par l'Occupant de ses obligations**

▪ En cas de non-paiement des sommes dues par l'Occupant à la date limite de paiement portée sur la facture, SNCF - Gares & Connexions le met en demeure de régler par lettre recommandée avec avis de réception.

A défaut de règlement dans le délai imparti, précisé dans la mise en demeure, la résiliation intervient de plein droit, nonobstant tout règlement ultérieur, et ce sans qu'il soit besoin d'aucune formalité judiciaire.

▪ En cas de non remise du dépôt de garantie prévu à l'article « Dépôt de garantie » et au Conditions Particulières, ou en cas de non reconstitution du dépôt de garantie, sous quinzaine en cas d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire dans l'hypothèse où ledit dépôt aurait été activé totalement ou partiellement par SNCF - Gares & Connexions ; cette dernière met en demeure l'Occupant par lettre recommandée avec avis de réception de reconstituer

A défaut de reconstitution dans le délai précisé dans la mise en demeure, la résiliation intervient de plein droit.

▪ En cas de réalisation d'une modification pouvant affecter la personne morale de l'Occupant en l'absence d'information de SNCF - Gares & Connexions ou en cas de cession d'un droit à tiers sans l'agrément de SNCF - Gares & Connexions, le Contrat d'Occupation sera résilié de plein droit.

intrat d'occupation

▪ En cas de non-exécution par l'Occupant de l'une quelconque de ses obligations au titre du Présent Contrat ou de ses annexes autre que celles visées aux a), b) et c) ci-dessus, SNCF - Gares & Connexions le met en demeure de s'y conformer dans le délai précisé dans la mise en demeure, par lettre recommandée avec avis de réception.

A défaut, SNCF - Gares & Connexions peut par lettre recommandée avec avis de réception, mettre fin immédiatement au Contrat d'Occupation.

En cas d'inobservation par l'Occupant des obligations à sa charge, SNCF - Gares & Connexions a la faculté distincte, huit jours après une simple notification par lettre recommandée restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix aux frais, risques et périls de l'Occupant.

Dans cette hypothèse, une facture des frais engagés sera adressée à l'Occupant.

#### **Article 23.4 : Résiliation en cas de sinistre total**

Le Contrat d'Occupation est résilié de plein droit en cas de destruction de(s) l'Emplacement(s) lorsque l'Occupant est dans l'impossibilité de jouir du(es)dit(s) Emplacement(s) ou d'en faire un usage conforme à l'Activité autorisée, telle qu'elle est prévue aux Conditions Particulières.

Dans ce cas, SNCF - Gares & Connexions reverse à l'Occupant tout ou partie des indemnités perçues des compagnies d'assurance au titre de l'assurance de " chose " visée à l'article « Assurance de chose » ci-dessus et relatives aux ouvrages, constructions ou installations réalisés par l'Occupant, sous déduction toutefois de tous impôts et taxes pouvant éventuellement grever ces indemnités. Ce reversement " R " est calculé selon la formule suivante :

$$R = M \times a / n \text{ avec}$$

" M " = le montant des dépenses de construction irrécupérables à caractère immobilier à prendre en compte pour le calcul de l'indemnité est arrêté contradictoirement entre les Parties par voie d'avenant, il est calculé sur la base du montant définitif des travaux à caractère immobilier réalisés tel que visé aux Conditions Particulières au vu des factures acquittées par l'Occupant ; il est également précisé que la valeur des ouvrages, constructions et installations qui auraient été supprimés à la date de la résiliation du Contrat d'Occupation serait déduite du montant à prendre en compte pour le calcul de l'indemnité,

" a " = nombre de mois entiers entre la date de résiliation anticipée et la date d'expiration prévue du Contrat d'Occupation hors éventuelle prorogation,

" n " = nombre de mois entiers entre la date d'autorisation des travaux par SNCF - Gares & Connexions et la date d'expiration prévue du Contrat d'Occupation hors éventuelle prorogation.

#### **Article 23.5 : Autres cas de résiliation de plein droit**

a. A défaut pour l'Occupant de détenir les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de l'Activité autorisée, le Contrat d'Occupation est résilié de plein droit.

b. Dans le cadre de l'ouverture d'une procédure collective, le Contrat d'Occupation est résilié de plein droit au jour où SNCF - Gares & Connexions est informée de la décision de l'administrateur ou du liquidateur de ne pas continuer ledit contrat.

### **Article 23.6 : Conséquences financières de la résiliation du Contrat d'Occupation**

En cas de résiliation du Contrat d'Occupation pour les motifs visés aux articles « Résiliation de plein droit pour les besoins ferroviaires ou tout motif d'intérêt général » ou « Résiliation en cas de sinistre total » avant l'expiration d'une période annuelle contractuelle, les sommes éventuellement versées d'avance au titre de l'occupation par l'Occupant lui sont remboursées s'il y a lieu, prorata temporis.

Dans tout autre cas de résiliation, à titre d'indemnité forfaitaire, SNCF - Gares & Connexions ou son mandataire facturera à l'Occupant une indemnité fixée à la somme d'une année de redevances, outre les impôts et charges.

Ces redevances, charges, impôts et taxes ainsi que le dépôt de garantie resteront acquis à SNCF - Gares & Connexions au titre de dommages et intérêts dans toutes les hypothèses de résiliation du Contrat d'Occupation pour inobservation par l'Occupant de ses obligations, sans préjudice de la possibilité, pour SNCF - Gares & Connexions, de réclamer des dommages et intérêts complémentaires.

De même, il est ici précisé que conformément aux dispositions de l'article L. 622-14 1° du Code de commerce, en cas de non continuation du Contrat d'Occupation par l'administrateur dans le cadre de l'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire, l'inexécution peut donner lieu à des dommages et intérêts au profit de SNCF - Gares & Connexions dont le montant doit être déclaré au passif.

### **ARTICLE 24 : SORT DES OUVRAGES, CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A CARACTERE IMMOBILIER REALISES PAR L'OCCUPANT**

Il est rappelé que l'Occupant ne peut revendiquer l'octroi d'aucun droit réel sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier réalisés.

A l'expiration ou à la résiliation du Contrat d'Occupation, l'Occupant doit, à ses frais, risques et périls, démolir, démonter, enlever les ouvrages, constructions et installations qu'il a réalisés dans l'Emplacement à moins que SNCF - Gares & Connexions, deux (2) mois avant cette date, l'informe de son intention de renoncer en tout ou en partie à leur démolition.

Si SNCF - Gares & Connexions souhaite conserver la propriété des aménagements réalisés, l'Occupant s'engage à remettre à SNCF - Gares & Connexions tout document et information relatifs à l'exercice des recours non prescrits.

Faute par l'Occupant d'effectuer les démolitions, les démontages ou les enlèvements prévus ci-dessus, SNCF - Gares & Connexions peut y procéder ou y faire procéder et libérer l(es) Emplacement(s) aux frais de l'Occupant. Si SNCF - Gares & Connexions réalise elle-même ces travaux, elle pourrait disposer comme elle l'entend des matériaux résultant de la démolition.

### **ARTICLE 25 : LIBÉRATION DES LIEUX**

A la date d'expiration ou de résiliation du Contrat d'Occupation, un état des lieux est établi contradictoirement par SNCF - Gares & Connexions et l'Occupant.

L'Occupant est tenu, sous réserve de l'application de l'article « Résiliation en cas de sinistre total » ci-avant, de restituer l(es) Emplacement(s) dans l'état, où il(s) se trouvait(ent) au moment de la prise d'effet du Contrat d'Occupation, soit en bon état d'entretien, de

PEL

Entrat d'occupation

réparations et entièrement libérés de tous objets mobiliers (meubles, matériels, marchandises etc....).

L'Occupant met un terme sous son initiative et à ses frais à tous contrats d'abonnement et de distribution de toute nature.

Il doit également remettre à SNCF - Gares & Connexions ou toute personne mandatée par elle, le registre de sécurité visé à l'article « Entretien et réparations ».

Si lors de l'état des lieux de sortie, l'(les) Emplacement(s) n'étai(en)t pas restitué(s) en bon état d'entretien et libérés de tous objets mobiliers, SNCF - Gares & Connexions procéderait aux travaux nécessaires aux frais de l'Occupant et disposerait comme elle l'entend des objets mobiliers restant dans l'(les) Emplacement(s) quand bien même ces objets appartiendraient à un tiers, l'Occupant garantissant SNCF - Gares & Connexions contre le recours des tiers.

La remise des clés à SNCF - Gares & Connexions ou toute personne mandatée par elle ne portera aucune atteinte à son droit de réclamer contre l'Occupant la réalisation des travaux, réparations ou prescriptions dont l'Occupant est tenu par la loi, les règlements, les prescriptions de l'Inspection Générale Sécurité Incendie de SNCF - Gares & Connexions (IGSI), la Commission Consultative Départementale de la Sécurité et de l'Accessibilité (CCDSA) et par les clauses du Contrat d'Occupation.

L'Occupant est redevable, en sus de la Redevance et des charges prévues aux Conditions Particulières ci-dessus, des indemnités prévues à l'article 16 ci-dessus, de plein droit après l'envoi d'une mise en demeure restée sans effet, par le seul fait qu'à la date qui lui aurait été indiquée par SNCF - Gares & Connexions, l'Occupant n'aura pas restitué l'(les) Emplacement(s) libre(s) de tout occupant, de toute occupation et de tous mobiliers pouvant lui appartenir, ce jusqu'à la date effective de libération de(s) l'Emplacement(s) sans préjudice du paiement des indemnités d'indue d'occupation (Redevance d'occupation augmentée des charges, impôts et taxes), dont l'Occupant reste débiteur de plein droit.

En aucune façon, ces indemnités ne pourront être considérées comme accordant à l'Occupant un délai supplémentaire pour la restitution desdites surfaces.

#### **ARTICLE 26 : CESSION DES MOBILIERS, MATERIELS ET STOCKS DE MARCHANDISES APPARTENANT A L'OCCUPANT**

Tout accord entre le nouvel Occupant et l'Occupant sortant portant sur la reprise en tout ou partie des mobiliers, matériels et stocks de marchandises se fait sous leur propre responsabilité, sans que la responsabilité de SNCF - Gares & Connexions, et de ses mandataires, ne puisse en aucun cas être recherchée.

Par ailleurs, Il est expressément stipulé que l'Occupant sortant ne pourra, en aucun cas, demander à son successeur une indemnité de cession du Contrat d'Occupation, sous quelque forme que ce soit.

#### **ARTICLE 27 : COMMUNICATION ET IMAGE – FONDS MARKETING**

##### **Article 27.1 : Communication et image**

Chaque Partie s'engage à appliquer le Contrat d'Occupation de bonne foi sans porter atteinte à l'image de l'autre. Elle s'engage à ce que son personnel et ses cocontractants (fournisseurs, clients...) respectent les présentes.

PEE

4

L'Occupant s'engage dans sa propre publicité dès lors qu'il y sera fait référence à son activité dans la gare, à utiliser obligatoirement le nom de la gare.

L'Occupant devra prendre avis préalable de SNCF - Gares & Connexions sur les actions de communication qu'il envisage de mettre en œuvre sur l'(les) Emplacement(s) qu'il exploite dans la gare.

L'Occupant ne peut s'opposer à une action de communication qui serait déployée par SNCF - Gares & Connexions.

### **Article 27.2 : Fonds marketing – sans objet**

La spécificité de l'exploitation d'emplacements à usage commercial par les occupants sur le domaine public ferroviaire est de nature à impliquer la mise en œuvre d'actions visant au développement, à la promotion et à l'animation de la gare.

SNCF - Gares & Connexions se réserve donc la faculté de développer des actions de promotions et d'animation dans la gare où se situe l'(les)Emplacement(s) exploité(s) par l'Occupant, qui seront alors financées directement par les occupants, sous la forme d'un fonds marketing collecté et géré par SNCF - Gares & Connexions ou tout mandataire de son choix. L'Occupant reconnaît expressément que cette faculté est offerte par SNCF - Gares & Connexions et l'accepte irrévocablement.

En conséquence, dès que 70% des occupants commerciaux de la gare seront engagés par la présente clause de contribution au fonds marketing, et dès lors que SNCF - Gares & Connexions entendra user de cette faculté, l'Occupant contribuera financièrement pendant toute la durée du Présent contrat d'occupation, aux opérations de promotion et d'animation qui seront organisées, mises en œuvre et gérées par SNCF - Gares & Connexions ou tout mandataire de son choix.

Dès lors que SNCF - Gares & Connexions ou son mandataire mettra en œuvre les actions de promotions et d'animation, ces derniers n'auront pas à justifier de l'utilisation des fonds. Néanmoins, SNCF - Gares & Connexions ou son mandataire s'engage à communiquer aux occupants ou à les rassembler, deux fois par an, afin d'échanger sur l'utilisation des fonds remis et les actions réalisées et à venir.

La contribution financière de l'Occupant à ces actions de promotion et d'animation sera fixée à un montant déterminé ci-après, sera indexée et payable à SNCF - Gares & Connexions dans les mêmes conditions que la redevance, telles que prévues conformément aux dispositions de l'article 12.6 des Conditions Générales du Présent Contrat, et pour la première fois prorata temporis du temps restant à courir du trimestre en cours le cas échéant.

Ces contributions seront réparties entre les différents occupants commerciaux de la gare en fonction des coefficients de pondération suivants appliqués à la surface totale mise à disposition de l'Occupant :

- Pour la tranche de surface mise à disposition inférieure à 51 m<sup>2</sup> : 40€ HT/m<sup>2</sup>/an ;
- Pour la tranche de surface mise à disposition comprise entre 51 m<sup>2</sup> et 100 : 30€ HT/m<sup>2</sup>/an ;
- Pour la tranche de surface mise à disposition comprise entre 101 m<sup>2</sup> et 300 m<sup>2</sup> : 20€ HT/m<sup>2</sup>/an ;

PEL

intrat d'occupation

- Pour la tranche de surface mise à disposition comprise entre 301 m<sup>2</sup> et 500 m<sup>2</sup> : 15€ HT/m<sup>2</sup>/an ;
- Pour la tranche de surface mise à disposition supérieure à 501 m<sup>2</sup> : 10€ HT/m<sup>2</sup>/an.

L'Occupant déclare avoir apprécié sous sa propre responsabilité la commercialité, la fréquentation et l'environnement de la gare et reconnaît que SNCF - Gares & Connexions et/ou son mandataire ne pourra être tenu à aucune obligation de résultat dans le cadre des actions de promotion et d'animation qu'ils mettront en œuvre.

A ce titre, SNCF - Gares & Connexions et/ou son mandataire ne saurait assumer une quelconque responsabilité pour le cas où les opérations de promotion et d'animation mises en œuvre seraient sans incidence directe sur l'activité exercée par l'Occupant dans l'(les) Emplacement(s) et/ou sur l'évolution de son chiffre d'affaires et/ou sur l'état de commercialité de la gare et/ou d'une manière générale répondraient pas aux attentes de l'Occupant, ce qui est expressément accepté par ce dernier. L'Occupant renonce à cet égard à tout recours contre SNCF - Gares & Connexions et/ou son mandataire en raison des actions de promotion et d'animation mises en œuvre.

#### **ARTICLE 28 : INDIVISIBILITE DU CONTRAT - MODIFICATION DU CONTRAT**

Le Présent Contrat en ce inclus ses annexes constitue l'unique accord entre les Parties sur son objet et annule et remplace toute convention, tout échange de lettres et toute communication antérieure écrite ou orale, ou tout accord quelconque qui aurait pu intervenir entre les Parties ou leurs représentants antérieurement à la date des présentes, relatif au même objet.

Le fait pour l'une des Parties de ne pas se prévaloir à quelque moment que ce soit de l'un quelconque des droits et obligations visés au Présent Contrat, de façon temporaire ou permanente, ne pourra être interprété comme une renonciation à son droit à faire observer ultérieurement chaque clause et condition du Présent Contrat.

Le Contrat d'Occupation ne pourra être modifié en tout ou en partie que par voie d'avenant, c'est-à-dire par un document écrit, exprimant la volonté des Parties de le modifier, et signé par un représentant de chacune des Parties dûment habilité à cet effet.

Si l'Occupant, personne physique ou morale, est signataire du Contrat d'Occupation pour le compte d'une personne morale à constituer ou en cours d'immatriculation, il devra dans un délai de deux mois à compter de la mise à disposition de(s) l'Emplacement(s), justifier auprès de SNCF - Gares & Connexions de la constitution et/ou de l'immatriculation au Registre du Commerce et des sociétés de ladite société.

A défaut de quoi, le signataire des présentes sera réputé avoir conclu pour lui-même et en deviendra seul titulaire.

#### **ARTICLE 29 : GESTION DU CONTRAT**

La société Retail & Connexions agissant en qualité de mandataire exclusif de SNCF - Gares & Connexions pour la gestion et la commercialisation des emplacements commerciaux situés en gare, intervient pour les besoins de l'exécution du présent Contrat d'Occupation et pour l'exercice de tous les droits de SNCF - Gares & Connexions relatif à ce mandat.

#### **ARTICLE 30 : LITIGES**

**Article 30.1 : Loi applicable**

Le Présent Contrat est soumis au droit français.  
Pour être valables, tous avis et autres notifications faits en application des présentes Conditions Générales ou des Conditions Particulières (y compris toute notification de résiliation) devront se faire par écrit et en langue française, à l'attention des destinataires à l'adresse indiquée en comparution des présentes.

**Article 30.2 : Election de juridiction**

Toute contestation relative à l'interprétation et à l'exécution du Présent Contrat sera portée devant le Tribunal administratif de Paris.

**Article 30.3 : Election de domicile**

SNCF - Gares & Connexions fait élection de domicile à Gare et Connexions – SNCF – 16, avenue d'Ivry – 75013 PARIS.

L'Occupant fait élection de domicile à l'adresse indiquée en tête du présent Contrat d'Occupation.

**ARTICLE 31 : FRAIS**

Les frais de timbre et d'enregistrement auquel le Contrat d'Occupation peut donner lieu seront à la charge de la Partie qui aura requis la formalité.

L'intégralité des frais et honoraires de toute nature engagés par SNCF - Gares & Connexions ou la personne mandatée par elle à l'occasion des procédures entreprises contre l'Occupant pour faire respecter ses droits au titre du présent Contrat d'Occupation, et notamment, sans que cette liste soit limitative, ceux afférents aux sommations, poursuites, mesures conservatoires ou d'exécution signifiés par Huissiers, émoluments et dépens de justice, devront être remboursées à la première demande de SNCF - Gares & Connexions par l'Occupant qui s'y oblige.

L'Occupant verse au gestionnaire du Contrat d'Occupation au titre des frais de constitution de dossier une somme forfaitaire, dont le montant est indiqué dans les Conditions Particulières.

JEE

## TITRE IV - CONDITIONS PARTICULIERES

L'ensemble des dispositions ci-après, complète, modifie ou déroge à celles contenues dans les Conditions Générales ci-dessus (Titre III). En conséquence, en cas de contradiction entre les Conditions Particulières et les Conditions Générales, les articles figurant dans les Conditions Particulières prévaudront.

### ARTICLE 1 : DESIGNATION DE L'EMPLACEMENT MIS A DISPOSITION

Un Emplacement d'une superficie totale de **86 m<sup>2</sup>**, et d'une cour situés Allée des 3 Forêts à Méry-sur-Oise (95540).

L'Emplacement figure encadré en rouge sur le plan ci-annexé (**Annexe n°1**).

### ARTICLE 2 : ACTIVITE AUTORISEE DE L'OCCUPANT - ENSEIGNE

#### Article 2.1 : Activité Autorisée

Activités autorisées : Commerce de détail / Boulangerie / Epicerie.

Par dérogation à l'article 3 des conditions générales, l'occupant est autorisé à octroyer un droit de sous-occupation à un tiers, non désigné dans ce présent Contrat.

#### Article 2.2 : Enseigne

Le type d'accroche de l'enseigne fixée en façade de bâtiment, sera présentée au Propriétaire pour validation.

L'Occupant s'engage sur les horaires d'ouverture au public :

- 7h00 à 20h00, du mardi au samedi.
- 8h00 à 13h00 le dimanche.

Par dérogation à l'article 17.1 des conditions générales, l'Occupant n'est pas obligé de maintenir son activité pendant les douze mois de l'année sans discontinuité. En effet, le local pourra faire l'objet de périodes de fermeture telles que, par exemple, le mois d'août.

### ARTICLE 3 : DUREE ET DATE D'EFFET DU CONTRAT D'OCCUPATION

Le Présent Contrat est consenti pour une durée **de douze (12) ans** prenant effet le jour de la mise à disposition par SNCF - Gares & Connexions à l'Occupant de l'Emplacement, soit à titre prévisionnel le 20 septembre 2024.

La date de mise à disposition de l'Emplacement sera constatée contradictoirement entre les Parties par la signature d'un état des lieux d'entrée.

### ARTICLE 4 : TRAVAUX A LA CHARGE DE L'OCCUPANT - PROJET D'AMENAGEMENT

PEE

L'Occupant prend à sa charge l'aménagement, l'ameublement et l'équipement des espaces, et s'engage à entretenir les équipements mis à disposition (sanitaires, ...), conformément à la réglementation en vigueur.

Ainsi, la surface des locaux intérieurs d'environ **86 m<sup>2</sup>** se répartie comme suit :

- une surface de 56 m<sup>2</sup> environ à usage d'accueil et de surface de vente ;
- une surface de 30m<sup>2</sup> environ (rdc ancien logement) à usage de locaux techniques (four, chambres froides) stockages et locaux personnel (vestiaires, salle de pause, sanitaire) et stockage ;
- Une cour de 50 m<sup>2</sup> environ à usage de terrasse et de stockage des poubelles.
- Une partie du parvis d'une surface de 10m<sup>2</sup> environ à usage de terrasse.

L'Occupant final réalisera, à ses frais exclusifs, l'aménagement, l'ameublement et d'équipement de l'Emplacement et obtiendra l'autorisation d'ouverture du local auprès de la Ville, au plus tard trois mois après la mise à disposition des locaux.

L'Occupant s'engage à communiquer à SNCF - Gares & Connexions une date prévisionnelle d'achèvement, d'aménagement, d'ameublement et d'équipement de l'Emplacement.

## **ARTICLE 6 : REDEVANCE D'OCCUPATION**

### **Article 6.1 : Détermination**

L'Occupant est redevable à l'égard de SNCF GARES & CONNEXIONS d'une redevance annuelle de **Sept mille Euros (7 000,00 €)** hors taxes.

Par dérogation à l'article 12 des Conditions Générales, la redevance annuelle est forfaitaire (ne comporte aucune partie variable).

Toutes les mentions relatives à la redevance annuelle de base dans les Conditions Générales du Présent Contrat s'appliquent en conséquence à la redevance forfaitaire.

Les consommations électriques seront à la charge exclusive de l'Occupant, qui fera une demande d'abonnement d'électricité une fois le compteur installé par SNCF - Gares & Connexions.

### **Article 6.2 : Actualisation et Indexation**

La redevance forfaitaire sera actualisée puis indexée tous les ans dans les conditions visées à l'article 12.4 des Conditions Générales, en fonction de la variation de l'Indice BT 01 publié par l'INSEE pour ce qui concerne l'actualisation, et en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux dit ILC publié par l'INSEE en ce qui concerne l'indexation de la redevance.

### **Article 6.3 : Date de première facturation de la redevance**

La redevance est facturée trimestriellement, et à échoir, à l'Occupant à compter de la date de mise à disposition de l'Emplacement, dans les conditions de l'article 12.6 des Conditions Générales.

*PEB*

intrat d'occupation

**ARTICLE 7 : DEPOT DE GARANTIE**

L'Occupant remet à SNCF - Gares & Connexions à la date de signature du présent Contrat d'Occupation, un dépôt de garantie d'un montant de mille sept cent cinquante euros (1 750 €), représentant trois mois de la redevance annuelle de base hors taxes.

**ARTICLE 8 : CHARGES**

Par dérogation aux Conditions Générales, l'Occupant n'aura pas à participer aux charges privatives liées à l'exploitation de l'emplacement mis à disposition.

**ARTICLE 9 : FONDS MARKETING**

Par dérogation à l'article 27 des Conditions Générales, l'Occupant n'aura pas à participer aux actions de promotion et d'animation dans la gare.

**ARTICLE 10 : ASSURANCES**

Assurance de Chose :  
Montant à garantir : 70 000 € par sinistre.

Assurances Risque de Voisinage :  
Montant à garantir : 1,5 millions d'€ par sinistre.

Il est rappelé conformément à l'article 22.4 des Conditions générales, que préalablement à la mise à disposition du Bien, l'Occupant doit remettre à GARES & CONNEXIONS ces attestations d'assurance, constituant l'**Annexe n° 2**.

**ARTICLE 11 : FRAIS DE DOSSIER**

Par dérogation, l'occupant n'aura pas à s'acquitter des frais de dossier.

**ARTICLE 12 : FRAIS D'ASSISTANCE TECHNIQUE**

Sans objet.

Fait à Saint Denis, Le 23 septembre 2024

**DIRECTION DES GARES D'ILE DE FRANCE**  
Département valorisation Immobilier  
10, rue Camille MOKE  
93212 SAINT-DENIS



Pour SNCF - Gares & Connexions  
Denis CARPENTIER

Directeur du Département  
Valorisation et Immobilier



Maire  
de Mery Sur Oise

Contrat d'occupation

Sont Annexés au Présent Contrat :

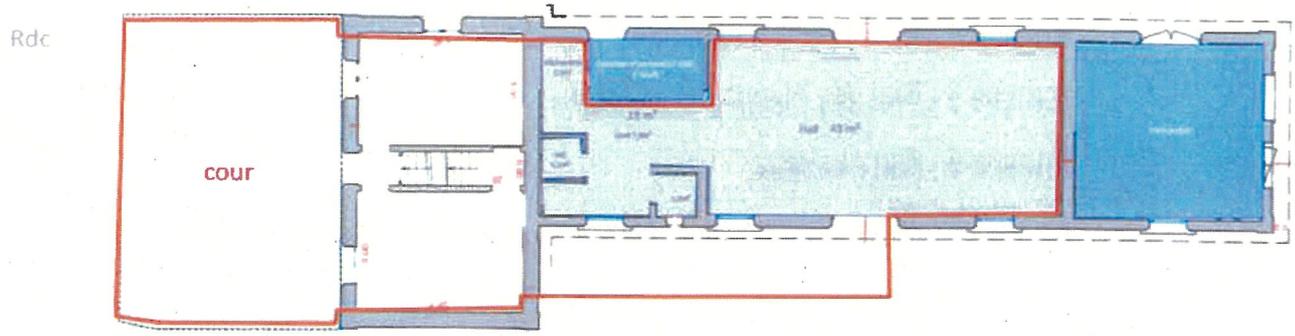
- **Annexe 1** : Plans de l'Emplacement (et /ou plan de situation de l'Emplacement) ;
- **Annexe 2** : Attestations d'assurance
- **Annexe 3** : Etat des Risques et pollutions
- **Annexe 4** : Etat des lieux
- **Annexe 5** : Charte d'exploitation raisonnée des locaux mis à disposition

PEE

Q

Contrat d'occupation

**Annexe 1 : Plans de l'Emplacement (et /ou plan de situation de l'Emplacement)**



Pet

φ

095-219503943-20240927-1-CC

Réception par le Préfet : 27-09-2024

Publication le : 27-09-2024

ntrat d'occupation

**Annexe 2 : Attestations d'assurance**

*Pbl*      *φ*

intrat d'occupation

### Annexe 3 : Etat des Risques et pollutions

PBE

P

> **Pour tout renseignement****05 49 32 56 25**

Du lundi au jeudi de 08h30 à 18h00

Le vendredi de 08h30 à 17h00

gvc@smacl.fr



PM-TRV-GVC-021 / V2

MONSIEUR LE MAIRE  
VILLE DE MERY SUR OISE  
HOTEL DE VILLE  
14 AV. MARCEL PERRIN - BP 60001  
95540 MERY SUR OISE

## Attestation d'assurance Ensemble du patrimoine

Période du 01/01/2024 au 31/12/2024

> **Assuré** : 054304/B - VILLE DE MERY SUR OISE - HOTEL DE VILLE - 14 AV. MARCEL PERRIN - BP 60001 - 95540 MERY SUR OISE

Au titre du contrat Dommages aux biens N°C2024-12818, SMACL Assurances certifie garantir l'ensemble du patrimoine mobilier et immobilier dont l'assuré est propriétaire, locataire ou occupant à quelque titre que ce soit.

Superficie assurée à ce jour : 31620 m<sup>2</sup>

**Pour rappel, la présente attestation ne peut engager SMACL Assurances au-delà des clauses et conditions du contrat auquel elle se réfère. Elle ne saurait présenter un caractère exhaustif.**

Niort, le 25 septembre 2024  
Pour SMACL Assurances,

Le Directeur Général  
Patrick BLANCHARD



095-219503943-20240927-1-CC

Réception par le Préfet : 27-09-2024

Publication le : 27-09-2024



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Ce QR Code peut servir à vérifier l'authenticité des données contenues dans ce document.

## ÉTAT DES RISQUES POUR L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES

Établi le 22 mars 2024

La loi du 30 juillet 2003 a institué une obligation d'information des acquéreurs et locataires (IAL) : le propriétaire d'un bien immobilier (bâti ou non bâti) est tenu d'informer l'acquéreur ou le locataire du bien sur certains risques majeurs auquel ce bien est exposé, au moyen d'un état des risques, ceci afin de bien les informer et de faciliter la mise en œuvre des mesures de protection éventuelles .

L'état des risques est obligatoire à la première visite.

Attention! Le non respect de ces obligations peut entraîner une annulation du contrat ou une réfaction du prix.

Ce document est un état des risques pré-rempli mis à disposition par l'État depuis [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr). Il répond au modèle arrêté par le ministre chargé de la prévention des risques prévu par l'article R. 125-26 du code de l'environnement.

Il appartient au propriétaire du bien de vérifier l'exactitude de ces informations autant que de besoin et, le cas échéant, de les compléter à partir de celles disponibles sur le site internet de la préfecture ou de celles dont ils disposent, notamment les sinistres que le bien a subis.

En complément, il aborde en annexe d'autres risques référencés auxquels la parcelle est exposée.

Cet état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL) est établi pour les parcelles mentionnées ci-dessous.

### PARCELLE(S)

95540 MERY-SUR-OISE

Code parcelle :  
000-B-2961



Parcelle(s) : 000-B-2961, 95540 MERY-SUR-OISE

1 / 8 pages

PEE

4



## A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES EXISTANTS ET FAISANT L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL SONT :

### MOUVEMENT DE TERRAIN



Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Mouvement de terrain nommé R111.3 de 1987 a été approuvé et affecte votre bien.

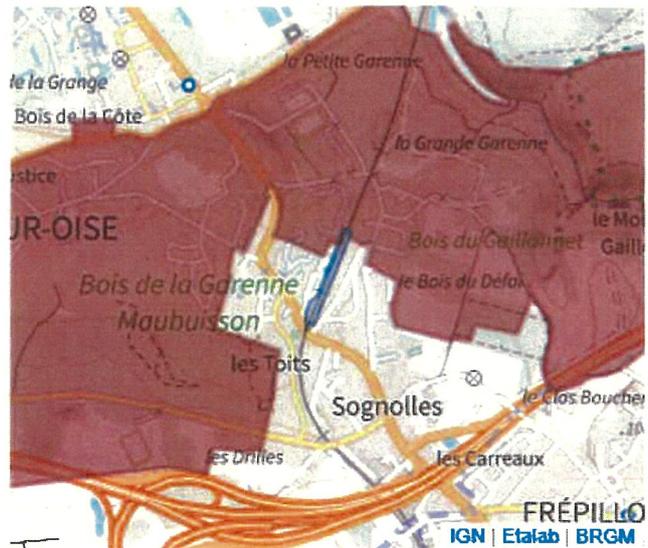
Date de prescription : 22/05/1984

Date d'approbation : 07/04/1987

Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté.

Le PPR couvre les aléas suivants :  
Mouvement de terrain

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.



PEE



## INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

### PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS

Rappel du risque : Mouvement de terrain.

Le bien est-il concerné par des prescriptions de travaux ?  Oui  Non

Si oui, les travaux prescrits ont-ils été réalisés ?  Oui  Non

### INFORMATION RELATIVE AUX SINISTRES INDEMNISÉS PAR L'ASSURANCE À LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE, MINIÈRE OU TECHNOLOGIQUE

Le bien a-t-il fait l'objet d'indemnisation par une assurance suite à des dégâts liés à une catastrophe ?  Oui  Non

Vous trouverez la liste des arrêtés de catastrophes naturelles pris sur la commune en annexe 2 ci-après (s'il y en a eu).

Les parties signataires à l'acte certifient avoir pris connaissance des informations restituées dans ce document et certifient avoir été en mesure de les corriger et le cas échéant de les compléter à partir des informations disponibles sur le site internet de la Préfecture ou d'informations concernant le bien, notamment les sinistres que le bien a subis.

Le propriétaire doit joindre les extraits de la carte réglementaire et du règlement du PPR qui concernent la parcelle.

### SIGNATURES

Vendeur / Bailleur

Date et lieu

Acheteur / Locataire



## RAPPEL

### Plans de prévention des risques

Votre immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques. Il peut être concerné par l'obligation de réaliser certains travaux. Pour le savoir vous devez consulter le PPR auprès de votre commune ou sur le site de votre préfecture.

### Recommandation

Pour faire face à un risque, il faut se préparer et connaître les bons réflexes.

Consulter le dossier d'information communal sur les risques (DICRIM) sur le site internet de votre mairie et les bons conseils sur [georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger](http://georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger)

PEE

## ANNEXE 1 : A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES SUIVANTS EXISTENT MAIS NE FONT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL

### ARGILE : 2/3



- 1 : Exposition faible
- 2 : Exposition moyenne
- 3 : Exposition fort

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol, et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le zonage argile identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition moyenne : La probabilité de survenue d'un sinistre est moyenne, l'intensité attendue étant modérée. Les constructions, notamment les maisons individuelles, doivent être réalisées en suivant des prescriptions constructives ad hoc. Pour plus de détails :

<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction#e3>



### 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 :

- 5 site(s) potentiellement pollué(s), référencé(s) dans l'inventaire des sites ayant accueilli par le passé une activité qui a pu générer une pollution des sols (CASIAS).





## CANALISATIONS TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES



Une canalisation de matières dangereuses (gaz naturel, produits pétroliers ou chimiques) est située dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle. La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Il convient de rechercher une information plus précise en se rendant en mairie.



*PEK*

Parcelle(s) : 000-B-2961, 95540 MERY-SUR-OISE

6 / 8 pages

*g*

## ANNEXE 2 : LISTE DES ARRÊTÉS CAT-NAT PRIS SUR LA COMMUNE

Cette liste est utile notamment pour renseigner la question de l'état des risques relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe naturelle.

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 13

Source : CCR

Inondations et/ou Coulées de Boue : 10

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0100232A	29/03/2001	31/03/2001	27/04/2001	28/04/2001
INTE9300602A	11/05/1993	11/05/1993	26/10/1993	03/12/1993
INTE9400046A	22/12/1993	18/01/1994	26/01/1994	10/02/1994
INTE9500070A	17/01/1995	05/02/1995	06/02/1995	08/02/1995
INTE9800067A	05/08/1997	06/08/1997	12/03/1998	28/03/1998
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
INTX9210273A	22/08/1991	22/08/1991	29/07/1992	15/08/1992
IOCE0800746A	02/10/2007	02/10/2007	10/01/2008	13/01/2008
NOR19831005	05/07/1983	06/07/1983	05/10/1983	08/10/1983
NOR19861017	11/08/1986	11/08/1986	17/10/1986	20/11/1986

Glissement de Terrain : 2

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9400171A	15/12/1993	29/12/1993	12/04/1994	29/04/1994
INTE9500104A	08/04/1994	08/04/1994	03/03/1995	17/03/1995

Mouvement de Terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999



## ANNEXE 3 : SITUATION DU RISQUE DE POLLUTION DES SOLS DANS UN RAYON DE 500 M AUTOUR DE VOTRE BIEN

Inventaire CASIAS des anciens sites industriels et activités de services

Nom du site	Fiche détaillée
Blanchisserie	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3898660">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3898660</a>
Station-service	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3900995">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3900995</a>
Station-service	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3901004">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3901004</a>
Imprimerie	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3900536">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3900536</a>
Atelier de Bois	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3900996">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3900996</a>



Le Maire,

Pierre-Edouard EON  
Vice-président du conseil départemental  
du Val d'Oise

095-219503943-20240927-1-CC

Réception par le Préfet : 27-09-2024

Publication le : 27-09-2024

ontrat d'occupation

**Annexe 4 : Etat des lieux**

*PEL* 

ontrat d'occupation

**Annexe 5 : Charte d'exploitation raisonnée des locaux mis à disposition**

PLA 9



Une démarche Gares de Demain

En tant que exploitant de ces lieux, nous nous engageons à :



### ENERGIE - Maitriser la consommation

#### Lumières-Équipements

- Éteindre les lumières si absence ou grand jour
- Ne pas laisser pas les appareils en veille (hors pause), les éteindre le soir
- Utiliser des appareils économes en énergie (et en eau - cf étiquettes A++ ou A+++)

#### Confort d'hiver

- Adapter la température de chauffage selon l'usage des lieux (différencier le chauffage d'un bureau d'une zone de passage)
- Jouer avec le mobilier pour diviser les lieux et diminuer les volumes à chauffer

#### Confort d'été

- Respecter les préconisations de Gares & Connexions en cas de forte chaleur et de recours ultime à la climatisation : la température sera au plus bas de 26°C en été



### ENERGIE - Privilégier les solutions passives

#### Confort d'été

- Ne pas utiliser pas la climatisation et privilégier les solutions passives
- Utiliser les écogestes: protections solaires (stores-rideaux), ouvrir les fenêtres



### ADAPTATION au changement climatique

Notre établissement dispose d'un plan de gestion du risque des aléas climatiques

- OUI  NON



### MATIÈRES - Déchets

- Limiter les déchets à la source: nous évitons les jetables (gobelets, nappe...)
- Supprimer les sacs et bouteilles en plastique et proposer une alternative
- Trier les déchets : verre, emballages (recyclables), déchets organiques (compost)
- Proposer les corbeilles adéquates au tri à nos usagers et les inciter au respect
- Disposer d'un composteur



### MATIÈRES - Achats-Consommations Responsables

- Privilégier les produits locaux ou de seconde main pour le mobilier
- Louer ou réparer le matériel coûteux
- Privilégier les emballages sans plastiques
- Choisir les consommables et partenaires en fonction de leur impact environnemental
- Contribuer au développement des filières locales
- Utiliser des produits écologiques labellisés pour l'entretien



### MATIÈRES - Eau

- Limiter notre consommation d'eau
- Récupérer les eaux de toiture pour l'entretien ou l'arrosage
- Mettre en place des dispositifs consommant moins d'eau (mousseur, arrêt automatique, chasses d'eau...)
- S'informer des restrictions d'usage de l'eau en cas de sécheresse (via le site <https://vigieau.gouv.fr/>)



### MOBILITÉS

- Privilégier les mobilités douces et transports en commun
- Adapter l'écoconduite lors des déplacements en véhicule
- Utiliser un véhicule électrique
- Covoiturer
- Promouvoir ces nouveaux comportements de mobilité dans « votre gare-votre commerce »



### SOCIÉTAL

- Être acteur de la transition et proposer des actions écocitoyennes (ateliers, cleaning day, collecte récup..)
- Développer des partenariats locaux
- Sensibiliser les consommateurs aux écogestes



### BIODIVERSITÉ

- Proposer des ateliers de sensibilisation à la biodiversité
- Participer à des actions de ligues de protections de la nature
- Aménager des espaces propices à la biodiversité (plantation, abris à insectes...)
- Autres.....

095-219503943-20240927-1-CC

Réception par le Préfet : 27-09-2024

Publication le : 27-09-2024