
**BAIL CIVIL PORTANT SUR UN BIEN IMMOBILIER NECESSAIRE AU
TRANSPORT FERROVIAIRE NATIONAL APPARTENANT A LA SOCIETE
FRET SNCF**

CONDITIONS PARTICULIERES

Edition du 17 mars 2020

OS n°

Département de L'INDRE ET LOIRE (37)

Commune de SAINT PIERRE DES CORPS (37700)

Ligne n°570 000
De PARIS-AUSTERLITZ
A BORDEAUX-SAINT-JEAN

SAINT PIERRE DES CORPS GARE
UT 004129K - Bât. 382p (Halle A14)

Locataire :

**BAIL CIVIL PORTANT SUR UN BIEN
IMMOBILIER NECESSAIRE AU
TRANSPORT FERROVIAIRE
NATIONAL APPARTENANT A LA
SOCIETE FRET SNCF**

NON CONSTITUTIVE DE DROITS RÉELS

Entre les soussignés,

La société dénommée **FRET SNCF**, société par actions simplifiée, au capital social de 58.062.998,00 Euros, dont le siège est à CLICHY (92110), 24 rue Villeneuve, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 518 697 685.

Ci-après dénommée « **BAILLEUR** »

Représentée par la société dénommée « Société nationale SNCF », société anonyme, au capital de 1.000.000.000 Euros, dont le siège est à SAINT DENIS (93200), 2 Place aux Etoiles, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY sous le numéro 552 049 447,

En application de la convention de gestion et de valorisation immobilière en date du 30 juillet 2015 conclue entre les anciens établissements publics SNCF et SNCF Mobilités aux droits desquels viennent respectivement la Société nationale SNCF et FRET SNCF en application de l'article 18 de l'ordonnance n°2019-552 du 3 juin 2019 portant diverses dispositions relatives au groupe SNCF.

Et est représentée par Monsieur Yann SAURET en sa qualité de Directeur de la Direction Immobilière Territoriale Ouest de SNCF Immobilier, dont les bureaux sont sis 15 boulevard de Stalingrad – Immeuble « Actipole » - à NANTES (44000), dûment habilité.

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

Et,

Variante 1 Personnes morales de droit privé

La Société dénommée [●] au capital de [●] Euros, dont le siège est situé à [●] et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de [●] sous le n°[●],

Représentée par son **[compléter et préciser la fonction : gérant, directeur général, président]** **[Nom et Prénom]** né(e) à [●] le[●] et domicilié(e) à [●], en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés

- par délégation de pouvoirs de M[●] agissant en qualité de **[préciser la fonction]**, en date du [●],
- aux termes d'une délibération du conseil d'administration en date du [●].

Ci-après dénommée « **LOCATAIRE** »

Variante 2 Personnes morales de droit public

[La Ville de, Le syndicat intercommunal...] [•] dont les bureaux sont sis à [•],
Représentée par M[•], agissant en qualité de [•] **[compléter et préciser la fonction : Maire, ...]**,
agissant en vertu d'une délibération du **[Conseil Municipal ou Comité syndical]** en date du [•].
Ci-après dénommée « **LOCATAIRE** »

Variante 3 Personnes physiques

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

Ci-après dénommé(e) « **LOCATAIRE** »

Variante 4 Association

L'Association dénommée [•] et domiciliée [•]

Représentée par son Président M[•] **[Nom et Prénom]**, né à [•], le [•], agissant au nom et pour le compte de l'Association.

Ci-après dénommée « **LOCATAIRE** »

PROJET

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

- Le terme « **BAIL** » ou « **Bail** » désigne le présent Bail civil composé des Conditions Générales et des Conditions Particulières.
- Le terme « **BIEN** » désigne le bien objet du présent BAIL tel qu'il est décrit à l'article « Désignation » des Conditions Particulières.
- Le terme « **CONDITIONS GÉNÉRALES** » ou « **Conditions Générales** » désigne les clauses encadrant la location au titre du présent Bail et qui forme avec les présentes Conditions Particulières un tout indivisible.
- Le terme « **CONDITIONS PARTICULIERES** » ou « **Conditions Particulières** » désigne les clauses ci-après précisant les Conditions Générales et y dérogeant le cas échéant, formant un tout indivisible avec ces dernières.
- Le terme « **LOCATAIRE** » désigne la personne physique ou morale, publique ou privée à qui est consenti le bail civil.
- Le terme « **PARTIE(S)** » désigne au singulier, le BAILLEUR ou le LOCATAIRE selon le contexte, et au pluriel, ensemble le BAILLEUR et le LOCATAIRE.
- Le terme « **SNCF Immobilier** » désigne la branche Immobilière de la Société nationale SNCF, qui a reçu mandat pour conclure et gérer le présent BAIL dans le cadre d'une convention de gestion et de valorisation immobilière en date du 30 juillet 2015 conclu entre les anciens établissements publics SNCF et SNCF Mobilités aux droits desquels viennent respectivement la Société nationale SNCF et FRET SNCF en application de l'article 18 de l'ordonnance n°2019-552 du 3 juin 2019 portant diverses dispositions relatives au groupe SNCF.
- Le terme « **FRET SNCF** » ou « **BAILLEUR** » désigne le propriétaire du BIEN, tel que susnommé.
- Le terme « **GESTIONNAIRE** » désigne le mandataire de la Société nationale SNCF, agissant dans le cadre d'un marché de gestion du patrimoine foncier et immobilier et cessions de biens.

NEXITY PROPERTY MANAGEMENT, ci-après dénommé le GESTIONNAIRE, société anonyme au capital de 11.518.866,20 €, dont le siège social est à Clichy La Garenne (92 110), 10-12 rue Marc Bloch, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro SIREN 732 073 887, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 9201 2016 000 005 894 «Transactions sur immeubles et fonds de commerce - Gestion Immobilière - Syndic» délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie Paris-Ile-de-France le 6 avril 2019, et de garanties financières accordées par la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions, 16 rue Hoche, Tour Kupka B – TSA 39999, 92919 La Défense Cedex, Courtier d'assurance immatriculé à l'ORIAS n°11 060 430, représentée par Madame Marie ZAITER AL HOUAYEK en qualité de Directeur Général, dûment habilitée, dont les bureaux sont sis à CLICHY LA GARENNE (92110) – 10-12 rue Marc Bloch.

Le BAILLEUR, son représentant et ses mandataires seront dénommés dans le BAIL indifféremment par leur dénomination ou leur qualité. Les engagements souscrits et les déclarations faites aux termes du BAIL pour le compte du BAILLEUR ou à son bénéfice seront indiqués indifféremment comme émanant ou bénéficiant directement au BAILLEUR, même s'ils émanent ou bénéficient au représentant légal ou conventionnel de ce dernier ou de ses mandataires.

ARTICLE 1 OBJET DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les présentes Conditions Particulières ont pour objet de définir et préciser les conditions de la location du BIEN désigné à l'article 2 ci-après, consentie au LOCATAIRE par le BAILLEUR.

ARTICLE 2 DÉSIGNATION DU BIEN

(Article 12 des Conditions Générales)

2.1 Situation du BIEN

Le BIEN est situé sur le site de SAINT PIERRE DES CORPS GARE, rue des Magasin Généraux à SAINT PIERRE DES CORPS (37700) – Halle A14 et est repris au cadastre de ladite commune sous le n°184 de la Section AT. Il est figuré sous teinte verte au plan annexé **(ANNEXE n°2)**.

Le bien est situé au niveau du Pk 232+230 de la ligne 570 000 (de PARIS-AUSTERLITZ à BORDEAUX SAINT JEAN), il porte la référence : UT- 004129K Lot 421p, Bât. 382p.

Le code technique du site porte le numéro 2425.

2.2 Description du BIEN

Le BIEN comporte :

- Environ 190,00 m² de terrain nu (Lot 421p / code technique n° 20615) ;
- Environ 879,00 m² de Bâtiment (Bât. 382p / code technique – Halle Fret entrepôt / code technique n° 10685).

Il est précisé que le bâtiment 382 a fait l'objet d'une division en septembre 2020 (construction d'un mur mitoyen séparatif). Cette halle 14 n'est donc pas communicante avec les bâtiments voisins.

Le LOCATAIRE déclare avoir une parfaite connaissance dudit BIEN, pour l'avoir visité et l'accepte en conséquence dans l'état où il se trouve, sans recours d'aucune sorte. Toute erreur dans la désignation ou la contenance indiquées aux présentes ou toute différence entre les surfaces indiquées aux présentes et les dimensions réelles du BIEN ne peut justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, ni indemnité.

Le LOCATAIRE est informé :

- **Qu'il aura à sa charge et sous sa responsabilité la création d'un accès direct et indépendant pour accéder au BIEN depuis la rue des Magasin généraux.**
- **Qu'il aura à sa charge et sous sa responsabilité la réalisation de la mise en sécurité du bâtiment loué vis-à-vis de la réglementation incendie avant toute mise en exploitation.**
Dans le cas d'installation de bureaux, il devra impérativement soumettre le projet au Gestionnaire de Portefeuille et Référent Territorial Sécurité Incendie Immobilier SNCF de la Région CENTRE VAL DE LOIRE : Monsieur Olivier COSTA, Téléphone : 0246673836.

Un rapport de visite sécurité incendie a été réalisé en date du 20/01/2020 et est annexé aux présentes. **(ANNEXE N°4)**

- **Qu'il ne devra pas changer la couverture du bâtiment sans avoir remplacé les pannes cornières 45*45/5 par des pannes IPN 100.**
Il est conseillé que les pieds des poteaux du bâtiment soient matérialisés, délimités et protégés contre les chocs des engins de manutention. Le LOCATAIRE devra traiter la charpente métallique contre le risque de corrosion. Un diagnostic complet des charpentes métalliques est annexé aux présentes. **(ANNEXE N°5)**

2.3 État des lieux d'entrée

Un état des lieux d'entrée contradictoire, établi le [•], est annexé aux présentes Conditions Particulières (**ANNEXE n°3 Etat des lieux d'entrée**).

L'état des lieux d'entrée est complété par un diagnostic environnemental dans les conditions définies à l'article 12 des Conditions Générales établi à la demande du BAILLEUR par le LOCATAIRE.

En outre, le LOCATAIRE est informé qu'il devra produire, à ses frais, un diagnostic environnemental lors de l'état des lieux de sortie permettant sa comparaison avec celui de l'état des lieux d'entrée, dans les conditions prévues à l'article 27 des Conditions Générales.

ARTICLE 3 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BAIL

Le BAIL portant sur un bien immobilier nécessaire au transport ferroviaire national appartenant à la société FRET SNCF est composé par les présentes Conditions Particulières et par les « **Conditions Générales du bail civil portant sur un bien immobilier nécessaire au transport ferroviaire national appartenant à la société FRET SNCF** » (**Edition du 17 Mars 2020**) dont le LOCATAIRE reconnaît avoir pris connaissance. Un exemplaire des Conditions Générales daté, paraphé et signé est annexé aux présentes Conditions Particulières. Ces deux documents constituent un tout indissociable. (**ANNEXE N°1 - Conditions Générales**)

Ces Conditions Générales sont complétées ou modifiées comme il est dit dans les articles ci-après.

ARTICLE 4 DESTINATION DU BAIL

(Article 4 des Conditions Générales)

4.1 Activité autorisée

Le LOCATAIRE est autorisé à louer le BIEN pour y exercer les activités suivantes :

- [•]
- [•]

Tout changement de l'activité exercée par le LOCATAIRE dans le BIEN devra préalablement faire l'objet d'un accord exprès du BAILLEUR.

Variante 1 Si le LOCATAIRE demande à domicilier le siège social de sa société dans le BIEN

Le LOCATAIRE est autorisé à installer le siège social de sa société dans le BIEN. Il s'engage à le transférer hors du BIEN à la première requête du BAILLEUR et au plus tard à la date à laquelle il sera mis fin au présent bail civil pour quelque cause que ce soit.

Variante 2 Si le LOCATAIRE demande à domicilier son association dans le BIEN

Le LOCATAIRE est autorisé à domicilier son association dans le BIEN. Il s'engage à la transférer hors du BIEN à la première requête du BAILLEUR et au plus tard à la date à laquelle il sera mis fin au présent BAIL pour quelque cause que ce soit.

4.2 Manipulation de matières dangereuses et polluantes

Si le LOCATAIRE envisage d'effectuer, dans le cadre de l'activité autorisée ci-dessus, des opérations de chargement/déchargement, transbordement, transvasement ou dépôt de matières

dangereuses et/ou polluantes, il doit recueillir au préalable l'accord exprès et écrit de SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE.

Pour ce faire, il adresse à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE un courrier spécifique, précisant notamment :

- la nature exacte conformément à la réglementation relative au transport de matière dangereuse et la quantité des matières solides, liquides ou gazeuses en cause ;
- la fréquence des opérations de transbordement ou transvasement envisagées ;
- le cas échéant, le périmètre exact et la durée des dépôts envisagés.

Si la demande présentée par le LOCATAIRE porte sur des opérations récurrentes, le BAILLEUR pourra donner un accord exprès unique pour l'ensemble des opérations concernées.

Après obtention de cet accord, le LOCATAIRE doit effectuer toutes les démarches pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires qu'il devra communiquer, pour information à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE.

En outre, sans préjudice de ce qui précède, le LOCATAIRE s'engage à donner suite, à première demande du BAILLEUR à toute demande relative à la nature et/ou à la fréquence des opérations impliquant la manutention de matières dangereuses et/ ou polluantes.

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

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

ARTICLE 5 SOUS-LOCATION

(Article 3 des Conditions Générales)

Toute sous-location est interdite.

ARTICLE 6 ENVIRONNEMENT – SANTE PUBLIQUE

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

L'Etat « Risques et Pollutions » établi à partir d'informations mises à disposition par le préfet est annexé aux présentes ainsi que, le cas échéant, mention de l'arrêté concerné et des extraits des documents de référence permettant la localisation du BIEN au regard des risques pris en compte prévus à l'article R. 125-24 du code de l'environnement. (**ANNEXE N°6 – Etat « Risques et Pollutions**)

Le LOCATAIRE déclare avoir pris connaissance de ces documents et vouloir faire son affaire personnelle de cette situation.

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

En application de l'article L. 125-5 IV du code de l'Environnement, le BAILLEUR, déclare qu'à sa connaissance le BIEN n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (Art. L. 125-2 du code des Assurances) ou technologiques (Art. L. 128-2 du code des assurances) et que par ailleurs, il n'a pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

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

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

La fiche récapitulative du dossier technique amiante (DTA) est ci-annexée. **(ANNEXE n° 7 : DTA)**

Le LOCATAIRE déclare avoir pris connaissance de ces informations et vouloir faire son affaire personnelle de cette situation.

Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, tant à l'origine qu'en cours de Bail, le LOCATAIRE devra se conformer à la législation en vigueur relative aux interventions sur les matériaux contenant des substances dont la réglementation proscrit l'usage, dont l'amiante, et s'engage, de manière générale, à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité et la santé des occupants du BIEN.

Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, le LOCATAIRE ferait son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : recherche, diagnostic, suppression ou autres, le tout, sans aucun recours contre le BAILLEUR.

En outre, le LOCATAIRE et ses entreprises, maîtres d'œuvre etc... conservent leur obligation de recherche sur les matériaux sur lesquels ils peuvent être amenés à intervenir.

En cours de Bail, le LOCATAIRE prendra à sa charge tous les travaux de désamiantage appropriés qui seraient rendus nécessaires du fait des aménagements, rénovations, ou autres travaux qu'il souhaiterait réaliser ou qu'il aurait réalisés.

D'une manière générale, le LOCATAIRE prendra en charge le coût des études, contrôles et travaux rendus nécessaires en cours de Bail par des dispositions légales et réglementaires relatives à l'hygiène, à la sécurité, à la construction et à l'environnement quand bien même les dispositions seraient postérieures à la signature du BAIL.

Il s'engage à transmettre immédiatement à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE l'ensemble de la documentation en sa possession et notamment tous rapports, diagnostics, et procès-verbaux de travaux relatifs à l'amiante.

6.4 Informations rendues publiques sur l'état environnemental du BIEN

En outre, pour une parfaite information du LOCATAIRE, le BAILLEUR l'informe que :

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

- Information en **ANNEXE n°8** ;

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

- Information en **ANNEXE n°8** ;

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

- Information en **ANNEXE n°8** ;

Le LOCATAIRE déclare avoir pris connaissance des informations ci-dessus et vouloir faire son affaire personnelle de cette situation.

ARTICLE 7 DURÉE - DATE D'EFFET

(Article 5 des Conditions Générales)

Le BAIL est conclu pour une durée de **CINQ (5) ANS** à compter du [-] (ci-après « Date de prise d'effet du Bail ») pour se terminer le [-].

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

ARTICLE 8 LOYER

(Article 6 des Conditions Générales)

8.1 Montant du loyer

Le BAIL est consenti et accepté moyennant un loyer annuel, hors taxes, **de..... Euros (.....Euros HT/HC/AN)**

8.2 Modalités de paiement

Le LOCATAIRE s'oblige à payer le loyer annuellement et d'avance. Le premier terme sera exigible à la Date de prise d'effet du Bail. Un avis d'échéance sera adressé par SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE 30 jours avant chaque échéance.

ARTICLE 9 INDEXATION

(Article 7 des Conditions Générales)

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

Loyer indexé = Loyer de référence x (indice de comparaison / indice de référence).

La première indexation s'effectuera en prenant :

- Pour loyer de référence, le loyer en vigueur au jour de l'indexation,
- Pour indice de référence, le dernier indice ILAT publié trimestriellement par l'INSEE à la Date de prise d'effet du Bail, soit celui du 2^{ème} trimestre de l'année 2020, soit 114,33.
- Pour indice de comparaison, l'indice ILAT publié trimestriellement par l'INSEE du même trimestre de l'année suivante.

Les indexations ultérieures s'effectueront en prenant :

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

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

Il est expressément convenu que dans le cas où l'indice de comparaison devant servir à l'indexation du loyer de base viendrait à être publié avec retard pour quelle que cause que ce soit, il sera tenu compte provisoirement du dernier indice connu et un réajustement interviendra avec effet rétroactif à la date d'indexation stipulée ci-dessus dès la date de parution de l'indice de comparaison en question.

Il est précisé que la présente clause d'indexation constitue une stipulation essentielle et déterminante de la volonté de contracter du Bailleur, sans laquelle il n'aurait pas consenti au présent Bail, ce que le LOCATAIRE reconnaît et accepte.

Le jeu de la clause d'indexation n'étant subordonné à aucune notification l'indexation s'appliquera de plein droit ; le fait de ne pas avoir indexé le loyer n'entraînera aucune déchéance dans le droit de l'une des Parties de réclamer l'application ultérieure de l'indexation avec effet rétroactif à la date d'indexation stipulée ci-dessus.

Au cas où, pour quelle que raison que ce soit, l'indice choisi ne pourrait être appliqué, les Parties conviennent expressément :

- de lui substituer soit l'indice qui serait publié en remplacement, soit un indice similaire choisi d'un commun accord entre les Parties,
- et faute d'accord, de faire désigner par voie judiciaire, à la requête de la Partie la plus diligente, un expert qui aura les pouvoirs de mandataire commun des Parties.

Ce mandataire commun dont la décision sera définitive et sans recours, aura pour mission de choisir ou, au besoin, de reconstituer un indice légalement utilisable dans les baux. Les honoraires et les frais d'expert seront supportés par moitié par le BAILLEUR et le LOCATAIRE.

Si l'indexation fixée d'un commun accord entre les Parties et énoncée au présent contrat ou dans tout autre document les liant se révélait contraire à la législation ou à la réglementation, les Parties conviennent de lui substituer, par accord amiable, une autre clause d'indexation conforme aux exigences légales ou réglementaires, et se rapprochant le plus possible des conditions ci-dessus définies, l'intention des Parties étant en toute hypothèse de respecter scrupuleusement les dispositions légales et réglementaires applicables en la matière.

ARTICLE 10 GARANTIE FINANCIÈRE

(Article 8 des Conditions Générales)

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, le LOCATAIRE versera au BAILLEUR, à titre de dépôt de garantie, une somme de Euros par virement, correspondant à mois de loyer TTC, au plus tard dans les huit (8) jours ouvrés suivants la Date de prise d'effet du Bail.

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

Le LOCATAIRE s'interdit d'imputer le dernier terme de loyer sur le dépôt de garantie à son départ, pour quelque cause que ce soit.

Le dépôt de garantie sera restitué au LOCATAIRE au plus tard deux mois après la plus tardive des deux dates suivantes, savoir :

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

ARTICLE 11 CHARGES A REMBOURSER

(Article 9 des Conditions Générales)

11.1 Prestations et fournitures

Le LOCATAIRE fera son affaire personnelle des éventuels raccordements aux réseaux publics (eau, électricité, gaz, téléphone, etc.). Il règlera directement les frais d'installation, les taxes et les abonnements correspondants.

11.2 Impôts et taxes

Le LOCATAIRE rembourse au BAILLEUR sur la base d'un forfait annuel global le montant des impôts et taxes que le BAILLEUR est amené à acquitter du fait de la location du BIEN.

Le montant annuel du forfait est fixé à **QUATRE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE Euros hors taxes (4.460,00 Euros HT/AN)** ; il est payable aux conditions et selon la périodicité fixées pour le paiement du loyer.

11.3 Frais de dossier et de gestion

Le LOCATAIRE paie au BAILLEUR un montant forfaitaire fixé à **MILLE Euros hors taxe (1.000,00 Euros HT)**, correspondant aux frais d'établissement et de gestion du dossier comprenant les frais d'établissement des différents diagnostics annexés au BAIL. Ce montant est exigible au premier avis d'échéance adressé par SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE.

ARTICLE 12 INTÉRÊTS POUR RETARD DE PAIEMENT

(Article 11 des Conditions Générales)

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

ARTICLE 13 ACCÈS AU BIEN

(Article 13 des Conditions Générales)

Les accès et itinéraires autorisés pour accéder au BIEN figurent au plan ci-annexé. L'accès se fait par la rue des Magasins généraux. **(ANNEXE n°2)**

Il est rappelé, comme indiqué à l'article 2.2 des présentes, que le LOCATAIRE devra créer un accès direct et indépendant pour accéder au BIEN depuis la rue des Magasin généraux.

ARTICLE 14 TRAVAUX

(Article 14 des Conditions Générales)

Dans le respect des modalités fixées à l'article 14 des Conditions Générales, le LOCATAIRE est autorisé à réaliser, à ses frais, sur le BIEN, les ouvrages, constructions, équipements et installations suivants :

- *(désignation et superficie des ouvrages, constructions, équipements et installations envisagés), à usage de*

tels qu'ils sont définis aux devis descriptif et estimatif ainsi qu'aux plans détaillés des travaux joints ci-annexés.

(ANNEXE n°9 : Devis et plans des travaux)

Le LOCATAIRE s'oblige à réaliser ces travaux dans un délai de **UN (1) an** à compter de la Date de prise d'effet du Bail.

A tout moment, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE peut vérifier la nature et la consistance des travaux réalisés.

Le LOCATAIRE doit l'informer de l'achèvement de ces derniers.

Les investissements ainsi réalisés par le LOCATAIRE doivent être amortis avant l'expiration du BAIL. Le tableau d'amortissement est demeuré ci-joint.

(ANNEXE n°10 : Tableau d'amortissement des travaux réalisés par le LOCATAIRE)

Lors de travaux de démolition ou tous autres travaux susceptibles de libérer des fibres d'amiante (rénovation, réhabilitation, découpage, percement, etc...), le LOCATAIRE s'oblige notamment à faire procéder, à ses frais, à un diagnostic amiante avant travaux conformément à la législation en vigueur. Le diagnostic technique « Amiante » (DTA) mis à la disposition du LOCATAIRE par le SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE ne peut se substituer à la réalisation, par le LOCATAIRE, de ce diagnostic amiante avant travaux dans la mesure où seuls sont pris en compte dans le DTA les matériaux visibles et accessibles.

En fin de travaux, le LOCATAIRE fait procéder impérativement à un diagnostic après travaux, dans le but de vérifier que les niveaux d'exposition légale aux fibres d'amiante sont respectés.

Le LOCATAIRE s'engage à communiquer à SNCF Immobilier et au GESTIONNAIRE les résultats du diagnostic amiante avant travaux et après travaux et également à communiquer tous les éléments matériels (Bordereau de suivi des déchets amiantés...) justifiant d'une modification de l'état de conservation des matériaux amiantés existants, et ce, afin de permettre la mise à jour du DTA.

ARTICLE 15 ENTRETIEN & RÉPARATIONS

(Article 16 des Conditions Générales)

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

L'annexe [1] des Conditions Générales intitulée « Liste non limitative des charges d'entretien, des impôts, taxes et redevances, des frais de gestion et des travaux incombant au locataire » précise de manière non limitative les travaux d'entretien et les réparations incombant au locataire.

Les parties conviennent que le LOCATAIRE est propriétaire, jusqu'à la fin de sa jouissance du BIEN, des ouvrages, constructions, équipements et installations décrits à l'article 2.2 « Description du BIEN » des présentes Conditions Particulières qu'il est autorisé à réaliser conformément à l'article 14.1 des Conditions Générales.

Il s'oblige à en prendre l'entière responsabilité au titre des obligations du propriétaire, tant en termes d'entretien, de réparation que de mises aux normes qui s'avèreraient nécessaires à son exploitation.

ARTICLE 16 ASSURANCES

(Article 20 des Conditions Générales)

Au titre des Assurances :

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

La somme minimale à faire assurer par le LOCATAIRE est fixée à **UN MILLION d'Euros (1.000.000 EUROS) par sinistre,**

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

a) le LOCATAIRE doit faire assurer au titre de cette assurance :

i. le BIEN,

ET

ii. les ouvrages, constructions ou installations réalisés par lui à concurrence du montant définitif des travaux visé à l'article 14.1 « Travaux et Constructions – Généralités » des Conditions Générales.

b) étant entendu que lorsque le BIEN est constitué de constructions appartenant à au BAILLEUR, cette police doit être assortie d'une clause prévoyant :

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

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

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

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

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

La somme minimale à faire assurer par le LOCATAIRE est fixée à **1.000.000 (un million) EUR par sinistre.**

ARTICLE 17 SORT D'UN BAIL ANTÉRIEUR

Sans objet.

ARTICLE 18 SORT DES TRAVAUX RÉALISÉS PAR LE LOCATAIRE

Par dérogation à l'article 26 des Conditions Générales, les travaux réalisés par le LOCATAIRE et listés ci-après, seront maintenus à l'issue du BAIL :

- **Le portail d'accès au bien depuis la rue des magasin généraux ;**

ARTICLE 19 DOMICILIATION

Pour l'exécution des présentes,

- Le **BAILLEUR** fait élection de domicile en son siège social indiqué en tête des présentes Conditions Particulières,
- **SNCF Immobilier** fait élection de domicile à l'adresse des bureaux de la Direction Immobilière Territoriale indiquée en tête des présentes Conditions Particulières,
- **Nexity Saggel Property Management** fait élection de domicile en son siège social, sis 10-12 rue Marc Bloch à Clichy La Garenne (92110),
- [à compléter par le nom du **LOCATAIRE**] fait élection de domicile en *[son domicile/ son siège social / ses bureaux]* indiqué(s) en tête des présentes Conditions Particulières.

Fait à Nantes,

Le

En deux exemplaires, dont un pour le LOCATAIRE et un pour le Gestionnaire.

Pour le LOCATAIRE

Pour le BAILLEUR

[à compléter par le nom et la fonction du représentant du LOCATAIRE]

Monsieur Yann SAURET, Directeur de la Direction Immobilière Territoriale Ouest de SNCF Immobilier

LISTE DES ANNEXES

- ANNEXE 1** Conditions Générales
- ANNEXE 2** Plan du BIEN
- ANNEXE 3** Etat des lieux
- ANNEXE 4** Visite sécurité incendie
- ANNEXE 5** Diagnostic charpente métallique
- ANNEXE 6** Etat « Risques et Pollutions »
- ANNEXE 7** Diagnostic technique amiante (DTA)
- ANNEXE 8** Descriptif géorisques
- ANNEXE 9** Devis descriptif et estimatif des travaux à caractère immobilier
- ANNEXE 10** Tableau d'amortissement des travaux réalisés par le LOCATAIRE