

---

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

---

---

**CONDITIONS PARTICULIERES**

**Edition du 17 mars 2020**

**Dossier n° 0011253-  
SE/18967**

Département de l'Allier

Commune de Moulins

Ligne n° 750 000 de Moret-  
Veneux-les-Sablons à Lyon-  
Perrache

Gare de Moulins

Occupant : X

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

**NON CONSTITUTIVE DE DROITS RÉELS**

**Entre les soussignés,**

La société dénommée **SNCF Voyageurs**, société anonyme, au capital social de 157.789.960,00 Euros, dont le siège est à Saint Denis (93200), 9 rue Jean-Philippe Rameau, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bobigny sous le numéro 519 037 584.

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 SNCF Voyageurs en application de l'article 18 de l'ordonnance n°2019-552 du 3 juin 2019 portant diverses dispositions relatives au groupe SNCF.

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

La Société nationale SNCF elle-même représentée par :

La Société **YXIME**, ci-après dénommé le GESTIONNAIRE, Société par Actions Simplifiée au capital de 6 173 920 euros, dont le siège est à Courbevoie-cedex 92415 - Tour Ciel - 20 Ter, rue de Bezons, inscrite au RCS de Nanterre sous le n°394 369 193, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 9201 2016 000 010 157 « Transactions sur immeuble et fonds de commerce-Gestion immobilière »

délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industries de Paris-Ile-de-France le 21 juillet 2016, et de garanties accordées par la société Galian Assurances,

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

La société YXIME elle-même représentée par Nicolas ANSOT en sa qualité de Directeur d'affaires de l'Agence Régionale de Rhône-Alpes Auvergne, domicilié professionnellement 23 avenue de Poumeyrol 69300 Caluire et Cuire,

Ci-après dénommée « **GESTIONNAIRE** »

Et,

**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** »

#### **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 SNCF Voyageurs 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 « **SNCF Voyageurs** » 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.

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.

Le LOCATAIRE occupait précédemment le BIEN en vertu d'une convention d'occupation temporaire conclue le 08 juillet 2019 et arrivée à échéance le 07 janvier 2021.

## **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 rue Philippe Thomas à Moulins (03000) et cadastré Section AY, n° 310. Il est figuré sous teinte rouge au plan ci-annexé.

**(ANNEXE n°2 Plan du BIEN)**

**UT : 005498Y**

**Lot : 042**

**LIGNE : 750000**

**PK : 313400**

### **2.2 Description du BIEN**

Le BIEN occupe une superficie d'environ 450 m<sup>2</sup>, comportant :

- environ 450 m<sup>2</sup> de terrain nu (n° 42)

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.

### **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)**

## **ARTICLE 3 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BAIL**

Le BAIL portant sur un bien immobilier nécessaire au transport ferroviaire national appartenant à la société SNCF Voyageurs 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 SNCF Voyageurs** » (Edition du 10 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 :

- Stationnement de voitures

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

#### **4.2 4.1 Activité non autorisée**

Le démarchage de clientèle et la prise en charge de clients sur LE BIEN est strictement interdit.

### **ARTICLE 5 SOUS-LOCATION**

*(Article 3 des Conditions Générales)*

Toute sous-location est interdite.

### **ARTICLE 6 ENVIRONNEMENT – SANTE PUBLIQUE**

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

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

#### **Annexe n°4 Etat « Risques et Pollutions »**

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

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

En application de l'article L. 125-5 IV du code de l'Environnement, 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.

#### **3. 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 :

- Néant

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

- Potentiel radon : catégorie 1
- Zonage sismique : catégorie 2, faible
- Plu approuvé le 14/06/2019 : zone classée UAb, zone urbaine, extension urbaine contemporaine

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

- PPRi : approuvé le 31/05/2017, agglomération moulinoise Rivière Allier

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 rétroactivement pour une durée de 5 ans à compter du 01/08/2021 (ci-après « Date de prise d'effet du Bail ») pour se terminer le 31/07/2026.

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)*

### **1) Montant du loyer**

Le BAIL est consenti et accepté moyennant un loyer annuel, hors taxes, de 5 900 (cinq mille neuf cent euros) Euros.

### **2) Modalités de paiement**

#### **- paiement semestriel**

Le LOCATAIRE s'oblige à payer le loyer semestriel et d'avance, le premier jour de chaque semestre civil.

La première échéance sera exigible à la Date de prise d'effet du Bail et sera calculée *pro rata temporis* en fonction du temps restant à courir entre la Date de prise d'effet du Bail et la fin du semestre en cours.

Pour les échéances suivantes, le LOCATAIRE réglera le loyer le 1er jour de chaque semestre civil, soit tous les 1<sup>er</sup> janvier et 1<sup>er</sup> juillet de chaque année. 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 Quatrième trimestre de l'année 2020, soit 114,06.
- 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**

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, le LOCATAIRE versera au BAILLEUR, à titre de dépôt de garantie, une somme de 1 770 (mille sept cent soixante-dix) Euros par virement, correspondant à 3 mois de loyer TTC, au plus tard dans les huit (8) jours ouvrés suivants la Date de prise d'effet du Bail.

Le montant du dépôt de garantie dû au titre du présent BAIL sera ajusté 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 3 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)*

### **1 - Prestations et fournitures**

Les prestations et fournitures suivantes étant directement payées par le BAILLEUR auprès de ses fournisseurs, elles sont remboursées par le LOCATAIRE dans les conditions suivantes :

- Néant

### **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 250 (deux cent cinquante) Euros hors taxes ; il est payable aux conditions et selon la périodicité fixées pour le paiement du loyer.

### **3 - Frais de dossier et de gestion**

Le LOCATAIRE paie au BAILLEUR un montant forfaitaire fixé à 1 000 (mille) Euros hors taxe, 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 se font par la rue Philippe Thomas à 03000 Moulins.

#### **ARTICLE 14 TRAVAUX**

*(Article 14 des Conditions Générales)*

Le présent BAIL ne donne pas droit au LOCATAIRE de réaliser des travaux sur le BIEN ouvrant droit à indemnisation dans les conditions de l'article 23.1 des Conditions Générales, à l'exception de ceux expressément autorisés par le BAILLEUR conformément à l'article 14 des Conditions Générales.

#### **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.

#### **ARTICLE 16 ASSURANCES**

*(Article 20 des Conditions Générales)*

**Au titre des Assurances :**

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

La somme minimale à faire assurer par le LOCATAIRE est fixée à **1 000 000 (un million) d'Euros par sinistre,**

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

Le LOCATAIRE doit étendre les garanties de sa police de « responsabilité civile », aux responsabilités encourues du fait des risques d'incendie, d'explosion et de dégâts des eaux prenant naissance sur le BIEN donné en location et/ou dans ses propres biens.

La somme minimale à faire assurer par le LOCATAIRE est fixée à **1 000 000 (un million) d'Euros** par sinistre.

#### **ARTICLE 17 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 mentionnée en tête des présentes,
- **YXIME** fait élection de domicile en son siège social en son siège social indiqué en tête des présentes Conditions Particulières,

- **La société** ..... fait élection de domicile en son siège social en son siège social indiqué en tête des présentes Conditions Particulières,

Fait à .....

Le .....

En deux exemplaires, dont un pour chacun des signataires.

**Pour le LOCATAIRE,**

**Pour YXIME,**

### **LISTE DES ANNEXES**

- ANNEXE 1** Conditions Générales
- ANNEXE 2** Plan du BIEN
- ANNEXE 3** Etat des lieux d'entrée
- ANNEXE 4** Etat « Risques et Pollutions » approuvé le 22/12/2020