

---

**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**

**Dossier n°**

Département du Bas-Rhin  
Commune de KESKASTEL

Ligne n°168.000  
De Berthelming à  
Sarreguemines

Gare de SARRALBE

Occupant : MISE EN  
CONCURRENCE

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

***NON CONSTITUTIVE DE DROITS RÉELS***

La société dénommée **FRET SNCF**, société anonyme, 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.

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** »

**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. La Société **NEXITY PROPERTY MANAGEMENT**, Société Anonyme au capital de 11 518 866,20 Euros, dont le siège social est situé 10-12 rue Marc Bloch à CLICHY (92110), immatriculée au RCS de Nanterre sous le n° 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 le 6 avril 2019 par la Chambre de Commerce et d'Industries de Paris-Ile-de France et de garanties financière accordées par la Compagnie Européenne de Garantie et Cautions, Courtier en assurances immatriculé à l'ORIAS N° 11 060 430,

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,

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.

## PREAMBULE

*Pour les contrats signés à l'issue d'une procédure de consultation, il conviendra de préciser le contexte dans lequel il a été négocié et signé :*

### 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 à KESKASTEL dépendant de la gare de SARRALBE et est repris au cadastre de la commune de KESKASTEL sous le n°231 de la Section 15. Il est figuré sous teinte vert clair au plan ci-annexé (**Annexe n°2 Plan du BIEN**).

UT 001032 J (968) - 005 (4329)

## 2.2 Description du BIEN

Le BIEN occupe une superficie d'environ 15 430 m<sup>2</sup>, comportant :

- environ 15 430 m<sup>2</sup> de terrain nu (n° 005)

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 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.

### 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**

##### **OPTION N°2**

**Formule à insérer si le LOCATAIRE est amené à exercer une activité entrant dans le champ d'application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement et soumise à déclaration**

Dans le cadre de la demande présentée aux fins d'être autorisé à occuper le BIEN objet du présent BAIL, le LOCATAIRE a présenté un projet de déclaration, au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement prévue par les articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement. Cette pièce est jointe en annexe au présent BAIL (**ANNEXE n°• Projet de déclaration ICPE**).

Une fois l'accord du BAILLEUR obtenu sur le projet de déclaration à soumettre à l'administration, le LOCATAIRE, qui ne pourra apporter de modification à cette déclaration sans l'accord exprès préalable du BAILLEUR le notifie aux autorités compétentes.

Le LOCATAIRE s'engage à fournir à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE une copie de la déclaration adressée aux autorités compétentes, ainsi que des pièces accompagnant ladite déclaration et du récépissé qui lui aura été remis, préalablement à tout commencement de l'activité déclarée sur le BIEN.

Le LOCATAIRE fournira, pendant toute la durée du présent BAIL, tout document ou information relatif à l'installation, y compris les rapports de contrôle périodique, et notamment toutes les décisions émanant des autorités compétentes et de façon générale toutes demandes, prescriptions ou injonctions des autorités compétentes. Le LOCATAIRE fournira également au à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE une copie de tous les courriers éventuels qu'il serait amené à adresser aux autorités compétentes ou à recevoir d'elles.

Le LOCATAIRE s'engage à respecter strictement la réglementation relative aux installations classées pour l'environnement applicable à son activité, notamment en ce qui concerne les activités autorisées sur le BIEN, les produits pouvant y être stockés, la sécurité, la prévention des pollutions, etc. et ce de manière à ce que son activité soit à tout moment conforme aux engagements et prescriptions encadrant l'exploitation.

Par ailleurs, d'une façon générale, le LOCATAIRE devra se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives relatives à son activité, aux produits stockés et au BIEN et s'engage à

n'exercer aucune activité susceptible de remettre en cause l'affectation ou la destination du BIEN. Sans accord préalable et exprès du BAILLEUR, le LOCATAIRE ne peut, sous aucun prétexte, modifier, même momentanément, cette utilisation ni changer la nature des activités exercées dans le BIEN.

Le LOCATAIRE s'engage à fournir à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE une copie de toute déclaration complémentaire, modificative ou nouvelle ou de tout dossier d'information relatif à cette modification adressé aux autorités compétentes, ainsi que des pièces fournies à l'appui et du récépissé qui lui aura été remis, le cas échéant, par l'administration.

Le LOCATAIRE déclare faire son affaire personnelle des différentes formalités évoquées ci-dessus et assurer le respect de la réglementation en vigueur, de manière à ce que le BAILLEUR ou SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE ne soit en aucun cas inquiété ni recherché à cet égard. Le BAILLEUR, ou SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE ne pourra en aucun cas être tenu responsable en cas de refus ou de retard dans l'obtention du ou des récépissés ou au titre des décisions que les autorités compétentes seront amenées à prendre, dans le cadre du suivi de l'exploitation de l'installation. A cet effet SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE s'engage à fournir au LOCATAIRE tout document en la possession du propriétaire requis par l'administration en vue de l'obtention desdites autorisations et que le LOCATAIRE ne pourrait obtenir de son propre chef.

Le LOCATAIRE s'oblige à se conformer pendant toute la durée du BAIL à tout règlement, arrêté, injonction administrative le concernant et à exécuter à ses seuls frais, risques et périls tous travaux rendus nécessaires en application desdites prescriptions ou injonctions administratives, de quelque nature qu'elles soient, le tout de manière à ce que le BAILLEUR, ou SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE ne soit jamais ni recherché, ni inquiété à ce sujet.

Dans les six (6) mois précédant l'échéance du présent bail civil, le LOCATAIRE s'oblige à notifier au préfet la mise à l'arrêt définitif de l'installation et à indiquer les mesures prises pour assurer la mise en sécurité et celles envisagées pour la remise en état du BIEN. Le LOCATAIRE communiquera ces informations à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE et lui adressera également copie du récépissé de notification délivré par le préfet. Le LOCATAIRE réalisera en outre, préalablement à l'échéance du BAIL, les mesures de remise en état du BIEN dans les conditions prévues par la réglementation et dans les conditions prévues à l'article 27 des Conditions Générales.

Au cas où les opérations de remise en état ne seraient pas achevées avant l'échéance du BAIL, il sera fait application des stipulations de l'article 27 des Conditions Générales.

Le LOCATAIRE adressera à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE, dès réception, copie de toutes demandes, prescriptions ou récépissés qui lui seront adressés par l'administration à la suite de la cessation d'activité sur le BIEN et de sa remise en état.

Enfin, le LOCATAIRE se conformera aux mesures complémentaires qui pourraient lui être imposées par le préfet postérieurement à la date de remise en état du BIEN et prendra à sa charge exclusive leurs coûts.

### **OPTION N°3**

***Formule à insérer si le LOCATAIRE est amené à exercer une activité entrant dans le champ d'application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement et soumise à enregistrement***

Dans le cadre de la demande présentée aux fins d'être autorisé à occuper le BIEN objet du présent BAIL, le LOCATAIRE a présenté un projet de dossier de demande d'enregistrement, au

titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement prévue par les articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement. Cette pièce est jointe en annexe au présent BAIL (**ANNEXE n°• Projet de demande d'enregistrement d'ICPE**).

Une fois l'accord du BAILLEUR obtenu sur le projet de dossier de demande d'enregistrement à soumettre à l'administration, le LOCATAIRE, qui ne pourra apporter de modification à son dossier sans l'accord exprès préalable du BAILLEU le notifie aux autorités compétentes.

Le LOCATAIRE s'engage à fournir à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE une copie du dossier de demande d'enregistrement adressé aux autorités compétentes, ainsi que des pièces accompagnant ledit dossier d'enregistrement et du récépissé de dépôt qui lui aura été remis. Le LOCATAIRE fournira également une copie de l'arrêté d'enregistrement, préalablement à tout commencement de l'activité déclarée sur le BIEN.

Le LOCATAIRE fournira, pendant toute la durée du présent bail, tout document ou information relatifs à l'installation et notamment toutes les décisions émanant des autorités compétentes et de façon générale toutes demandes, prescriptions ou injonctions des autorités compétentes. Le LOCATAIRE fournira également à SNCF Immobilier ou GESTIONNAIRE une copie de tous les courriers éventuels qu'il serait amené à adresser aux autorités compétentes ou à recevoir d'elles.

Le LOCATAIRE s'engage à respecter strictement les prescriptions de l'arrêté d'enregistrement et, d'une manière plus générale, la réglementation relative aux installations classées, notamment en ce qui concerne les activités autorisées sur le BIEN, les produits pouvant y être stockés, la sécurité, la prévention des pollutions, etc. et ce de manière à ce que son activité soit à tout moment conforme aux engagements et prescriptions encadrant l'exploitation.

Par ailleurs, d'une façon générale, le LOCATAIRE devra se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives relatives à son activité, aux produits stockés et au BIEN et s'engage à n'exercer aucune activité susceptible de remettre en cause l'affectation ou la destination du BIEN. Sans accord préalable et exprès du BAILLEUR, le LOCATAIRE ne peut, sous aucun prétexte, modifier, même momentanément, cette utilisation ni changer la nature des activités exercées dans le BIEN.

Le LOCATAIRE s'engage à fournir à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE une copie de toute déclaration ou dossier relatifs à cette modification adressé aux autorités compétentes, ainsi que des pièces fournies à l'appui et, le cas échéant, du nouvel arrêté d'enregistrement délivré par les autorités compétentes compte tenu du caractère substantiel de la modification.

Le LOCATAIRE déclare faire son affaire personnelle des différentes formalités évoquées ci-dessus et assurer le respect de la réglementation en vigueur, de manière à ce que le BAILLEUR, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE ne soit en aucun cas inquiété ni recherché à cet égard. Le BAILLEUR, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE ne pourront en aucun cas être tenu responsables en cas de refus ou de retard dans l'obtention du ou des arrêtés d'enregistrement ou au titre des décisions que les autorités compétentes seront amenées à prendre, dans le cadre du suivi de l'exploitation de l'installation. A cet effet, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE s'engage à fournir au LOCATAIRE tout document en la possession du propriétaire requis par l'administration en vue de l'obtention desdites autorisations et que le LOCATAIRE ne pourrait obtenir de son propre chef.

Le LOCATAIRE s'oblige à se conformer pendant toute la durée du BAIL à tout règlement, arrêté, injonction administrative le concernant et à exécuter à ses seuls frais, risques et périls tous travaux rendus nécessaires en application desdites prescriptions ou injonctions administratives, de quelque nature qu'elles soient, le tout de manière à ce que le BAILLEUR, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE ne soit jamais ni recherché, ni inquiété à ce sujet.

Dans les douze (12) mois précédant l'échéance du BAIL, le LOCATAIRE s'oblige à déposer auprès du préfet un dossier de cessation d'activité et à indiquer les mesures prises pour assurer la

mise en sécurité du BIEN et celles envisagées pour la remise en état. Le LOCATAIRE communiquera ces informations à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE et s'oblige à leur justifier du dépôt du dossier de cessation d'activité.

Le LOCATAIRE s'engage à finaliser, préalablement à l'échéance du présent bail civil, l'ensemble des opérations de mise en sécurité et de remise en état du BIEN dans les conditions prévues par la réglementation et dans les conditions prévues à l'article 27 des Conditions Générales. Le LOCATAIRE devra en outre, préalablement à l'état des lieux de sortie, obtenir et communiquer à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE le procès-verbal de récolement délivré par les autorités compétentes dans les conditions prévues par la réglementation relative aux installations classées.

Au cas où les opérations de remise en état ne seraient pas achevées avant l'échéance du BAIL, il sera fait application des stipulations de l'article 27 des Conditions Générales.

Plus généralement, le LOCATAIRE adressera à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE, dès réception, copie de toutes demandes, prescriptions ou récépissés qui lui seront adressés par l'administration à la suite de la cessation d'activité sur le BIEN et de sa remise en état.

Enfin, le LOCATAIRE se conformera aux mesures complémentaires qui pourraient lui être imposées par le préfet postérieurement à la date de remise en état du BIEN et prendra à sa charge exclusive leurs coûts.

#### **OPTION N°4**

***Formule à insérer si le LOCATAIRE est amené à exercer une activité entrant dans le champ d'application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement et soumise à autorisation***

Dans le cadre de la demande présentée aux fins d'être autorisé à occuper le BIEN, le LOCATAIRE a présenté un projet de demande d'autorisation d'exploiter, au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement prévue par les articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement. Cette pièce est jointe en annexe au BAIL (**ANNEXE n°• Projet de demande d'autorisation d'ICPE**).

Une fois l'accord du BAILLEUR obtenu sur le projet de dossier de demande d'autorisation à soumettre à l'administration, le LOCATAIRE, qui ne pourra apporter de modification à son dossier sans l'accord exprès préalable du BAILLEUR, le notifie aux autorités compétentes.

Le LOCATAIRE s'engage à fournir à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE une copie du dossier de demande d'autorisation adressé aux autorités compétentes ainsi que des pièces accompagnant ledit dossier et du récépissé qui lui aura été remis. Le LOCATAIRE fournira également une copie de l'arrêté d'autorisation d'exploiter qui lui sera délivré, préalablement à tout commencement de l'activité déclarée sur le BIEN.

Le LOCATAIRE fournira, pendant toute la durée du BAIL, tout document ou information relatifs à l'installation et notamment toutes les décisions émanant des autorités compétentes et de façon générale toutes demandes, prescriptions ou injonctions des autorités compétentes. Le LOCATAIRE fournira également à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE une copie de tous les courriers éventuels qu'il serait amené à adresser aux autorités compétentes ou à recevoir d'elles.

Le LOCATAIRE s'engage à respecter strictement les prescriptions de l'autorisation d'exploiter et, d'une manière plus générale, la réglementation relative aux installations classées, notamment en ce qui concerne les activités autorisées sur le BIEN, les produits pouvant y être stockés, la sécurité, la prévention des pollutions, etc. et ce de manière à ce que son activité soit à tout moment conforme aux engagements et prescriptions encadrant l'exploitation.

Par ailleurs, d'une façon générale, le LOCATAIRE devra se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives relatives à son activité, aux produits stockés et au BIEN et s'engage à n'exercer aucune activité susceptible de remettre en cause l'affectation ou la destination du BIEN. Sans accord préalable et exprès du BAILLEUR, le LOCATAIRE ne peut, sous aucun prétexte, modifier, même momentanément, cette utilisation ni changer la nature des activités exercées dans le BIEN.

Le LOCATAIRE s'engage à fournir à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE une copie de toute déclaration ou dossier relatifs à cette modification adressé aux autorités compétentes, ainsi que des pièces fournies à l'appui et, le cas échéant, du nouvel arrêté d'autorisation délivré par les autorités compétentes compte tenu du caractère substantiel de la modification.

Le LOCATAIRE déclare faire son affaire personnelle des différentes formalités évoquées ci-dessus et assurer le respect de la réglementation en vigueur, de manière à ce que le BAILLEUR, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE ne soit en aucun cas inquiété ni recherché à cet égard. Le BAILLEUR, SNCF Immobilier et le GESTIONNAIRE ne pourront en aucun cas être tenu responsables en cas de refus ou de retard dans l'obtention du ou des arrêtés d'autorisation ou au titre des décisions que les autorités compétentes seront amenées à prendre, dans le cadre du suivi de l'exploitation de l'installation. A cet effet, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE s'engage à fournir au LOCATAIRE tout document en la possession du propriétaire requis par l'administration en vue de l'obtention desdites autorisations et que le LOCATAIRE ne pourrait obtenir de son propre chef.

Le LOCATAIRE s'oblige à se conformer pendant toute la durée du BAIL à tout règlement, arrêté, injonction administrative le concernant et à exécuter à ses seuls frais, risques et périls tous travaux rendus nécessaires en application desdites prescriptions ou injonctions administratives, de quelque nature qu'elles soient, le tout de manière à ce que le BAILLEUR, SNCF Immobilier et le GESTIONNAIRE ne soit jamais ni recherché, ni inquiété à ce sujet.

Dans les douze (12) mois précédant l'échéance du BAIL, le LOCATAIRE s'oblige à déposer auprès du préfet un dossier de cessation d'activité et à indiquer les mesures prises pour assurer la mise en sécurité du BIEN et celles envisagées pour la remise en état du BIEN. Le LOCATAIRE communiquera ces informations à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE et s'oblige à leur justifier du dépôt du dossier de cessation d'activité.

Le LOCATAIRE s'engage à finaliser, préalablement à l'échéance du BAIL, l'ensemble des opérations de mise en sécurité et de remise en état du BIEN dans les conditions prévues par la réglementation et dans les conditions prévues à l'article 27 des Conditions Générales. Le LOCATAIRE devra en outre, préalablement à l'état des lieux de sortie, obtenir et communiquer à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE, le procès-verbal de récolement délivré par les autorités compétentes dans les conditions prévues par la réglementation relative aux installations classées.

Au cas où les opérations de remise en état ne seraient pas achevées avant l'échéance du BAIL, il sera fait application des stipulations de l'article 27 des Conditions Générales.

Plus généralement, le LOCATAIRE adressera à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE, dès réception, copie de toutes demandes, prescriptions ou récépissés qui lui seront adressés par l'administration à la suite de la cessation d'activité sur le BIEN et de sa remise en état.

Enfin, le LOCATAIRE se conformera aux mesures complémentaires qui pourraient lui être imposées par le préfet postérieurement à la date de remise en état du BIEN et prendra à sa charge exclusive leurs coûts.

## 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 :

- BASOL : NEANT
- BASIAS : OUI



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

- 67DREAL20130002 - PPRi Sarre

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 5 ans à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2021 (ci-après « Date de prise d'effet du Bail ») pour se terminer le 30 juin 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..... Euros.

##### **2) Modalités de paiement**

###### **- paiement annuel**

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.

###### **- 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.

**- paiement trimestriel**

Le LOCATAIRE s'oblige à payer le loyer trimestriellement et d'avance, les 1<sup>er</sup> janvier, 1<sup>er</sup> avril, 1<sup>er</sup> juillet et 1<sup>er</sup> octobre de chaque année.

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

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 4<sup>ème</sup> 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 règlementaires, 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 règlementaires 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 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 - 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 **deux-mille cent Euros (2 100,00€)** hors taxes ; il est payable aux conditions et selon la périodicité fixées pour le paiement du loyer.

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

Le LOCATAIRE paie au BAILLEUR un montant forfaitaire fixé à **mille Euros (1 000,00€)** 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)

### **Variante 1 : Pour les cocontractants privés ou les EPIC (établissements publics industriels et commerciaux)**

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.

### **Variante 2 : Pour les cocontractants publics en dehors des EPIC**

Le défaut de mandatement dans le délai imparti fait courir de plein droit des intérêts moratoires décomptés à partir du jour suivant la date limite de mandatement jusqu'au jour du mandatement 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 principal se fait par la route de Herbitzheim à hauteur de la rue des Oiseaux, ou par la rue du Goussaud.

**(ANNEXE n°2 : Plan d'accès au BIEN)**

## **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'OCCUPANT s'engage à maintenir l'aménagement réalisé en bon état pour permettre son utilisation en toute sécurité conformément à sa destination, à savoir :

- Exécuter les menus travaux tels le nettoyage, le débroussaillage, le déneigement et le déverglacage ;
- Les petites réfections telles que le rebouchage de nids de poules, les grosses réparations telles que la remise en état de couche de roulement, ainsi que le renouvellement à l'identité si nécessaire.

## **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) EUR 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) EUR par sinistre,**

**Le LOCATAIRE doit étendre les garanties de sa police « Responsabilité Civile » :**

- a) aux risques de pollution ou d'atteinte à l'environnement d'origine accidentelle et/ou graduelle pouvant atteindre les lieux mis à sa disposition et occasionnant des dommages au BAILLEUR,

- b) à concurrence d'une somme minimale de **[à compléter en lettres et en chiffre.....EUR] par sinistre**, étant précisé que celle-ci ne saurait en aucun cas constituer une limitation de responsabilité.

## Extension de garantie

### **1. Garanties :**

- a) Outre les dommages causés aux tiers, les garanties souscrites doivent comprendre les frais de dépollution des sols, des sous-sols et des eaux souterraines sur site et hors site ainsi que les frais de prévention.

Les dommages environnementaux en référence à la *Directive Européenne 2004/35/CE* doivent être garantis avec une capacité minimale de **250.000 (deux cent cinquante mille) EUR** lorsque cela est justifié (*par exemple lorsque le terrain est localisé à une distance inférieure à 5 kilomètres d'une zone classée NATURA 2000, ou lorsque le terrain est localisé en amont hydraulique d'un cours d'eau abritant des espèces protégées ou relève de l'annexe de la Directive*).

- b) En cas d'exploitation de stockages enterrés, les dommages causés par ces derniers doivent être garantis.

### **2. Cette extension de garantie :**

- a) devra trouver application pendant toute la durée du bail civil et,
- b) devra être maintenue postérieurement à l'expiration ou à la résiliation de celui-ci jusqu'à présentation par le LOCATAIRE du PV de réalisation des travaux tel que prévu à l'article 27 des Conditions Générales ou d'un diagnostic environnemental présentant un état environnemental comparable à celui réalisé lors de l'entrée dans les lieux s'il n'y a pas lieu de réaliser des travaux de remise en état.

## **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,
- **Nexity Property Management** fait élection de domicile en son siège social, sis 27, rue du Vieux Marché aux Vins à Strasbourg.
- ..... **[à compléter par le nom du LOCATAIRE]** fait élection de domicile  
..... **[à compléter et préciser :**

**- s'il s'agit d'une personne privée : en son domicile**

**- s'il s'agit d'une société, GIE, association, personne morale de droit privé ou droit public : en son siège social**

**- s'il s'agit d'une collectivité, EPCI : adresse de domiciliation de la collectivité ou de l'EPCI]**

Fait à .....

Le .....

En deux exemplaires, dont un pour chacun des signataires.

**Pour le LOCATAIRE**

**Pour le BAILLEUR**

**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 + Arrêté Interpréfectoral N°2000-AG/3-91 du 23 mars 2000+ descriptif géorisques

PROJET