
**BAIL CIVIL PORTANT SUR UN BIEN IMMOBILIER APPARTENANT A
LA SOCIETE FRET SNCF**

CONDITIONS PARTICULIERES

Edition du 17 mars 2020

(Mise à jour le 15 avril 2022)

Dossier n°

Département de Gironde

Commune de Bordeaux

Ligne n°640000 de
Bordeaux Saint Jean à
Sète-ville

À Bordeaux

Gare de Bordeaux Saint
Jean

Occupant

**BAIL CIVIL PORTANT SUR UN BIEN
IMMOBILIER APPARTENANT A LA SOCIETE
FRET SNCF**

NON CONSTITUTIVE DE DROITS RÉELS

Entre les soussignés,

La société dénommée **FRET SNCF**, société par action simplifiée, au capital social de 58.062.998,00 Euros, dont le siège social est à SAINT OUEN SUR SEINE (93400), 16 rue Simone Veil, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY 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 l'ancien établissement public 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 dénommé « **SNCF Immobilier** »

La Société nationale SNCF, elle-même représentée par :

La Société **NEXITY SAGGEL PROPERTY MANAGEMENT**, ci-après dénommé le GESTIONNAIRE, 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 2016 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.

Ladite Société, elle-même représentée par Marie ZAITER AL HOUAYEK en sa qualité de Directeur Général, domicilié(e) professionnellement à CLICHY LA GARENNE (92110) – 10-12 rue Marc Bloch,

Ci-après dénommée « **GESTIONNAIRE** »

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.

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

SNCF Immobilier a engagé une réflexion pour la reconversion d'un bâtiment, dit « bâtiment 33 » appartenant à Fret SNCF situé à Bordeaux (33), à proximité immédiate de la gare Saint-Jean. Il est situé au sein d'un quartier en pleine mutation urbaine, la ZAC Euratlantique, comprise dans le périmètre d'une Opération d'Intérêt National. Dans ce contexte, de nombreuses cessions foncières ont déjà eu lieu au profit de l'Etablissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique en vue de la réalisation de ce projet.

La ZAC du quartier de Saint Jean Belcier, où se situe le bien, couvre près de 145 hectares au sud du centre-ville de Bordeaux. Ce projet urbain comprend des logements, des bureaux, de nouveaux espaces publics, des équipements sportifs et culturels... La question des mobilités est centrale dans la programmation de ce quartier de gare, avec un renforcement de l'offre de transports déjà en place et avec la création de nouveaux équipements. Un projet de gare routière à horizon 2023 sera aménagé sur un foncier SNCF mitoyen au Bâtiment 33.

Dans l'attente de la définition plus précise de ces projets, des enjeux imminents de valorisation en cohérence avec la ZAC Euratlantique ont conduit SNCF Immobilier à mettre en place une occupation temporaire sur le Bâtiment 33. Cette décision a été motivée par la situation stratégique du Bien, sa typologie facilement appréhendable et son bon état de conservation.

A la suite du lancement d'un appel à projet sur la plateforme Epublimmo le 14 avril 2022, il a été convenu que FRET SNCF (dit le PROPRIETAIRE) délivrerait au lauréat un BAIL CIVIL, dans les conditions indiquées ci-dessous.

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

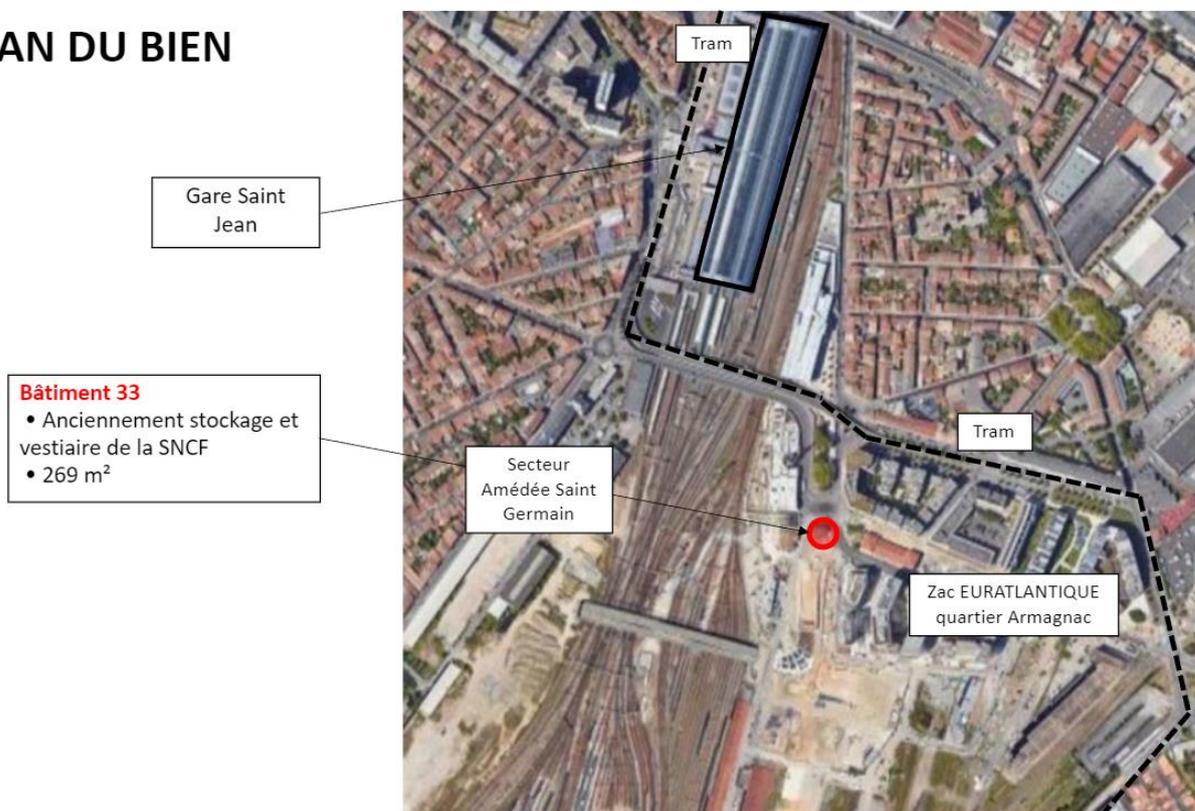
(Article 12 des Conditions Générales)

2.1 Situation du BIEN

Le Bien est situé dans le quartier Saint-Jean Belcier à Bordeaux, cadastré sous le n°109 de la Section BZ, situé à l'adresse 138 rue des Terres de Bordes. Le Bien correspond au numéro UT 003893C, du lot T306. Il est entouré en rouge sur le plan ci-dessous et annexé aux présentes Conditions Particulières.

(ANNEXE n°2 Plan du Bien)

PLAN DU BIEN



2.2 Description du BIEN

Le dit Bien occupe une superficie bâtie totale estimée à 270 m² en R+1.

Le LOCATAIRE est informé que :

- Le Bien ne comprend pas d'espaces extérieurs non bâtis.
- L'emprise foncière autour du Bien dépend du domaine public de Bordeaux Métropole.
- Concernant les règles d'urbanisme, le Bien se situe :
 - En zone UP 27 (Bordeaux - OIN Belcier) du PLUi de Bordeaux Métropole. En conséquence, tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation mené sur le Bien doit se référer à l'une de ces destinations : Artisanat, Entrepôts, Commerces,

- bureaux, Exploitation agricole et forestière, Habitation, Hébergement hôtelier, Industrie Services publics ou d'intérêt collectif.
- En Zone de projet, d'aménagement et de renouvellement urbain Saint-Jean Belcier dans le cadre de l'OIN Euratlantique. En conséquence, les orientations d'aménagement et de programmation appliquées à ce secteur doivent être prises en compte dans le projet proposé.

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 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 appartenant à la société FRET SNCF** » (**Edition du 17 mars 2020- Mise à jour le 15 avril 2022**) 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. Activités autorisées

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

[à compléter selon le projet lauréat]

Le descriptif détaillé des activités projetées est précisé dans la note de présentation du projet figurant en Annexe n°4. Ce document a été établi par le LOCATAIRE et validé par Fret SNCF et SNCF Immobilier. Il ne peut faire l'objet de modifications sans l'accord préalable du BAILLEUR et SNCF Immobilier.

Les espaces dans lesquels seront développés les différentes activités décrites ci-dessus sont représentées sur le plan en Annexe n°4.

(ANNEXE n°4 : Note de présentation et plan du projet)

Le LOCATAIRE s'interdit d'organiser tout type d'évènement qui serait contraire aux réglementations et aux bonnes mœurs ou susceptible de porter atteinte à l'image, aux valeurs, aux intérêts et à la réputation du Groupe Public Unifié et de ses salariés.

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.

En complément des activités autorisées précitées, le LOCATAIRE peut consentir dans le Bien loué la réalisation de prises de vues à des fins commerciales (émissions, clips vidéo, scènes de films, shootings photos, reportages, etc.) après accord exprès préalable de SNCF Immobilier et de la Direction de la Communication et de l'Image du Groupe SNCF, suite à l'examen du contenu de l'œuvre et des conditions techniques et financières de réalisation.

Le LOCATAIRE fixera librement le tarif à facturer pour la privatisation de tout ou partie du Bien loué.

Le cas échéant, une convention de prises de vues sera établie par la Direction de la Communication et de l'Image du Groupe SNCF, encadrant la bonne réalisation de l'œuvre commerciale ainsi que le montant des droits immatériels à facturer.

Variante 1 Si part fixe sans part variable

En tenant compte du nombre de prestations et des recettes complémentaires perçues par le LOCATAIRE, le montant du loyer principal fixé à l'article 9 « LOYER » pourra faire l'objet d'une révision annuelle par SNCF Immobilier afin de permettre une prise en compte des conditions financières liées à mise à disposition du Bien loué.

Variante 2 Si part variable avec % sur le chiffre d'affaires

Les recettes perçues pour la mise à disposition du BIEN loué seront portées à la connaissance de SNCF Immobilier ou son GESTIONNAIRE par le LOCATAIRE lors de la déclaration annuelle de son chiffre d'affaires pour le calcul de la part variable du loyer, dont les modalités sont détaillées à l'article 9 « LOYER ».

4.2. Utilisation du Bien par le BAILLEUR

Les Parties sont convenues que, pendant la durée du Bail, le Bailleur pourrait ponctuellement utiliser le BIEN.

A cet effet, le LOCATAIRE accepte de mettre le Bien à la disposition du Bailleur à titre gratuit pendant la durée du Bail selon les modalités suivantes :

[Modalités à préciser (occupation totale ou partielle du Bien, durée, fréquence en tenant compte des besoins du projet de valorisation/aménagement urbain le cas échéant, délai de prévenance du LOCATAIRE)]

La Direction de la Communication de SNCF Immobilier assurera le recensement des besoins du Bailleur ainsi que le suivi des modalités de mise en œuvre.

4.3. Nuisances générées par l'activité

Le LOCATAIRE s'engage à mettre en place toutes mesures visant à limiter la production de nuisances de toute nature vis-à-vis des riverains et du voisinage ainsi que toutes les mesures d'information et de concertation préalablement à l'ouverture de son projet ainsi que tout au long de son exploitation, conformément à la méthodologie proposée par le LOCATAIRE à SNCF Immobilier **(Annexe n°5)**. Le LOCATAIRE en fera son affaire personnelle, la responsabilité de Fret SNCF ou SNCF Immobilier ne pouvant être en aucun cas recherchée à ce titre.

(ANNEXE n°5 Plan de gestion des nuisances)

Le LOCATAIRE devra également veiller à ce que le niveau sonore généré par son activité ne contrevienne pas aux réglementations en vigueur sur les nuisances sonores et les bruits de voisinage. Le niveau sonore des activités réalisées ne pourra porter atteinte à la tranquillité publique ou à la santé publique ni par sa durée, sa répétition ou son intensité.

4.4. 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.

4.5. 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)

Par dérogation aux dispositions de l'article 3 des Conditions Générales, le LOCATAIRE peut consentir une sous-location de tout ou partie du BIEN loué après accord préalable et exprès du BAILLEUR. Cet accord est donné après examen par SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE, de l'objet, du projet, des conditions financières de la sous-location (loyer du par le sous-locataire au LOCATAIRE) et des garanties de location et techniques présentées par le sous-locataire. Le cas échéant et au vu des conditions financières de la sous-location, l'accord pourra être conditionné à une révision du loyer principal.

Le LOCATAIRE ne peut accorder plus de droits qu'il n'en détient au titre du BAIL. Il est expressément rappelé que le contrat de sous-location dérivant d'un bail civil principal, il ne pourra en aucun cas être soumis au statut des baux commerciaux.

L'activité autorisée doit être conforme à celle définie aux présentes Conditions Particulières.

Le LOCATAIRE s'engage à informer expressément, dans le contrat de sous-location, le sous-locataire sur les points suivants :

- Le sous-locataire ne peut lui-même consentir de sous-location,
- Le sous-locataire ne dispose d'aucun droit réel sur les ouvrages, constructions, équipements et installations qu'il réalise,
- Le sous-locataire ne peut prétendre au bénéfice d'un bail civil, commercial, d'habitation, professionnel ou mixte,
- L'ensemble des stipulations de l'article 2 des Conditions Générales et l'ensemble des stipulations techniques définies aux articles 13 à 17 des Conditions Générales doivent être respectées par le sous-locataire, les Conditions Générales devant être annexées au contrat de sous-location,
- Le sous-locataire doit obligatoirement souscrire les mêmes polices d'assurance et être soumis aux mêmes obligations que celles mentionnées au titre IV « Responsabilité et Assurances » du BAIL,
- Le contrat de sous-location prend fin au plus tard à la date d'expiration ou à la date de résiliation du BAIL, sans que le sous-locataire puisse prétendre à une quelconque indemnité de la part du BAILLEUR quel que soit le motif de la résiliation.

Le LOCATAIRE assume vis-à-vis du BAILLEUR la pleine et entière responsabilité des conséquences de la sous-location et de l'activité du sous-locataire ainsi que le coût des éventuelles indemnités qu'il aurait contractuellement consenti au sous-locataire et garantit le BAILLEUR et SNCF Immobilier des conséquences de tout recours des tiers à raison de la sous-location qu'il a consentie. Toutefois, en cas de violation par un sous-locataire d'une quelconque obligation mise à la charge du LOCATAIRE par les présentes, le BAILLEUR aura le choix de mettre en jeu la responsabilité du LOCATAIRE ou celle du sous-locataire, ou les deux.

A l'expiration ou en cas de résiliation du BAIL, le LOCATAIRE s'engage à faire son affaire, à ses frais, de la libération et de la remise en état du BIEN par le sous-locataire.

Tout changement de sous-locataire nécessitera un agrément préalable du BAILLEUR dans les conditions précisées ci-dessus. De même, toute évolution des conditions de la sous-location (techniques, financières etc.) devra être préalablement agréée par SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE. Dans l'hypothèse où le LOCATAIRE ou le sous-locataire met fin au contrat de sous-location avant son terme, le LOCATAIRE en avise SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE au plus tard dans les 15 jours de sa survenance.

Les contrats de sous-location signés et définitifs doivent être communiqués à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE dans le mois suivant leur conclusion.

ARTICLE 6 – ENVIRONNEMENT ET 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°6 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. Diagnostic de performance énergétique (article L.134-1 du code de la construction et de l'habitation)

Le présent BAIL comporte, conformément à l'article L.134-1 du code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique ci-annexé.

Le diagnostic de performance énergétique est établi par le BAILLEUR aux frais du LOCATAIRE.

(ANNEXE n°7 : Diagnostic de performance énergétique)

4. 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°8 : DTA)

5. 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 informations publiques sur les risques, sites et sols pollués donne les informations suivantes :

- (en l'absence d'information, préciser Néant)

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

- (en l'absence d'information, préciser Néant)

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

- (en l'absence d'information, préciser Néant)

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

ARTICLE 7 – ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

L'autorisation donnée au Locataire d'exercer les activités précisées à l'Article 4 du Bail n'implique, de la part du Bailleur, aucune garantie de l'obtention des autorisations administratives nécessaires ou de toutes autres autorisations à quelque titre que ce soit ni aucune diligence à cet égard.

En conséquence, le Locataire fera son affaire personnelle de l'obtention et du maintien, à ses frais et risques, de toutes les autorisations nécessaires pour l'exercice de ses activités, et ce, sans recours contre le Bailleur.

Il est également convenu que, au cas où l'administration ou quelque autorité que ce soit, viendrait à exiger, à un moment quelconque, une modification du Bien qui serait inhérente à l'activité du Preneur et ce, même si cette exigence était consécutive à un cas de force majeure, toutes charges et conséquences quelconques de cette modification seraient intégralement supportées par le Locataire.

Option selon le projet du locataire

Le LOCATAIRE déclare :

- Qu'il entend développer dans le BIEN une activité relevant de la réglementation ERP de type [-] et de catégorie [-];
- Qu'au vu de l'ensemble des pièces afférentes au BIEN qui lui sont remises par le BAILLEUR préalablement aux présentes, il se reconnaît informé que le BIEN ne répond pas à la réglementation ERP envisagée.

A ce titre, préalablement à l'ouverture au public de son exploitation comme après achèvement de tous travaux en cours de Bail, le Locataire devra justifier au Bailleur de l'obtention de l'avis favorable de la Commission de Sécurité ainsi que tout autre document attestant que les travaux réalisés sont conformes aux plans préalablement soumis au Bailleur, à l'utilisation future du Bien et ont été réalisés selon les règles de l'Art et en conformité avec les textes et la réglementation en vigueur notamment en matière de sécurité du public et des contraintes environnementales.

En cas de non-conformité, le Preneur devra y remédier sans délai en réalisant les travaux complémentaires ou rectificatifs. A défaut d'exécution par ce dernier, quinze jours après une mise en demeure restée sans effet, le BAILLEUR pourra mettre en œuvre la clause résolutoire visée au point 5 dans les conditions de l'article 24 des Conditions Générales du Bail.

ARTICLE 8 – DURÉE et DATE D'EFFET

(Article 5 des Conditions Générales)

Le BAIL est conclu pour une durée de huit (8) ans à compter du ... 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 9 – LOYER

(Article 6 des Conditions Générales)

1) Montant du loyer

Le BAIL est consenti et accepté moyennant un loyer annuel, hors taxes, de..... Euros.

Ce montant a été déterminé notamment au regard :

- des investissements à réaliser par le LOCATAIRE, dont la période d'amortissement est limitée par la durée du Bail
- de la faculté d'utilisation du Bien par le Bailleur selon les modalités prévues à l'article 4.2. *Utilisation du Bien par le Bailleur.*

2) Modalités de paiement

Paiement par virement

- 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 trimestriel

Le LOCATAIRE s'oblige à payer le loyer trimestriellement et d'avance, les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} 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 10 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 **[Option 1 : l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT)] [Option 2 : l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC)]** publié trimestriellement par l'INSEE, selon la formule suivante :

$$\text{Loyer indexé} = \text{Loyer de référence} \times (\text{indice de comparaison} / \text{indice de référence}).$$

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 **[Option 1 : ILAT] [Option 2 : ILC]** publié trimestriellement par l'INSEE à la Date de prise d'effet du Bail, soit celui du [-] trimestre de l'année [-], soit [-].
- Pour indice de comparaison, l'indice **[Option 1 : ILAT] [Option 2 : ILC]** 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 **[Option 1 : ILAT] [Option 2 : ILC]** publié trimestriellement par l'INSEE ayant servi d'indice de comparaison pour la précédente indexation,
- Pour indice de comparaison, l'indice **[Option 1 : ILAT] [Option 2 : ILC]** 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 11 – 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 3 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 12 – CHARGES A REMBOURSER

(Article 9 des Conditions Générales)

1 - Prestations et fournitures

Le raccordement aux réseaux publics, la location des compteurs, les consommations d'électricité, de gaz, de téléphone, de chauffage, etc., sont gérées en propre par le LOCATAIRE, auprès des administrations ou services concernés.

Par ailleurs, le BIEN loué n'étant pas directement raccordé au réseau public d'eau potable, cette prestation est directement payée par le BAILLEUR auprès de ses fournisseurs, et sera remboursée par le LOCATAIRE sur la base d'un forfait annuel global fixé à 1000 Euros hors taxes, indexé dans les mêmes conditions que le loyer et révisable, notamment en cas d'évolution des prestations et fournitures assurées ou en cas de modification des conditions d'occupation ou de l'utilisation du BIEN.

Il est précisé que des travaux de raccordement au réseau public d'eau potable menés par le BAILLEUR pourront être réalisés avant la signature du Bail ou durant le Bail. Dès lors, le Locataire pourra gérer en propre sa consommation d'eau auprès du service concerné et ne sera plus tenu de rembourser le forfait annuel global de 1000 Euros au BAILLEUR. Cette modification fera l'objet d'une régularisation par voie d'avenant.

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 648 Euros hors taxes ; il est payable aux conditions et selon la périodicité fixée pour le paiement du loyer.

3 - Frais de dossier et de gestion

Le LOCATAIRE paie au BAILLEUR un montant forfaitaire fixé à 1000 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 13 – INTÉRÊTS POUR RETARD DE PAIEMENT

(Article 11 des Conditions Générales)

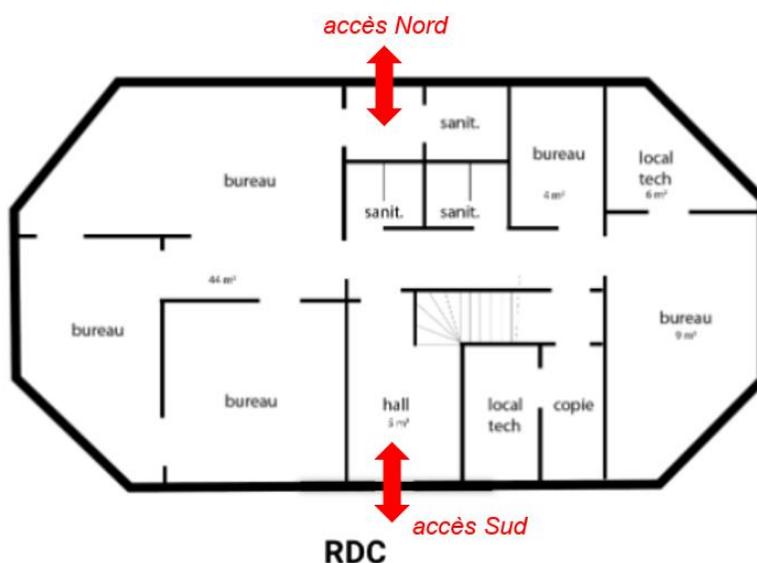
En cas de non-paiement à la date limite indiquée sur la facture adressée par SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE, les sommes dues seront de plein droit productives d'intérêts de retard décomptés, à partir du jour suivant la date limite de paiement, jusqu'au jour de paiement effectif, au taux d'intérêt 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 14 – ACCÈS AU BIEN

(Article 13 des Conditions Générales)

1 - Accès

Les accès et itinéraires autorisés pour accéder au BIEN figurent au plan annexé. L'accès se fait par deux entrées : une côté Sud du bâtiment et une autre au Nord.



**les surfaces indiquées sont approximatives*

(ANNEXE n°9 : Plan d'accès au Bien)

L'utilisation et l'entretien des accès font l'objet des dispositions particulières suivantes :

- Les deux entrées sont sécurisées par des volets métalliques roulants, dont l'entretien sera à la charge du LOCATAIRE.

Le LOCATAIRE s'engage à ce que cet accès ne soit jamais obstrué.

En outre en cas de dégradation de l'accès au BIEN de son fait ou celui de ses préposés, le LOCATAIRE s'engage à procéder à sa remise en état sans délai à ses frais exclusifs.

ARTICLE 15 – TRAVAUX ET AMENAGEMENTS

(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 et aménagements suivants :

- *(désignation et superficie des ouvrages, constructions, équipements, installations et aménagements 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°10 : Devis et plans des travaux et aménagements)

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

À tout moment, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE peut vérifier la nature et la consistance des travaux et aménagements 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°11 : Tableau d'amortissement des travaux et aménagements réalisés par le LOCATAIRE)

ARTICLE 16 – 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 n°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 17 – COMMUNICATION ET PROPRIETE INTELLECTUELLE

17.1. – Communication

17.1.1. – Nom du BIEN

Le LOCATAIRE est informé que le nom du Bien désigné par SNCF Immobilier, tenant compte de sa fonction historique, est B033 ou Bâtiment des douanes.

17.1.2. – Nom du projet

A l'issue d'un Comité de sélection préalable, le nom du projet retenu d'un commun accord entre SNCF Immobilier et le LOCATAIRE est **XXX**. Celui-ci a été choisi en cohérence avec l'histoire du lieu, le projet et l'action d'Urbanisme Transitoire portée par SNCF Immobilier.

17.1.3. – Apposition de la marque « SNCF » au sein du Bien

La Société nationale SNCF est notamment titulaire de la marque semi-figurative française « **SNCF** » n° 13 4 055 370, déposée le 17 décembre 2013 en classes 7, 9, 12, 16, 18, 25, 28, 35, 36, 39, 41, 42 et 43 (ci-après la « **Marque SNCF** »).

SNCF Immobilier, en tant que branche immobilière de la Société nationale SNCF, si elle le souhaite, est autorisée par le LOCATAIRE à apposer, à titre gratuit, la Marque SNCF, en plusieurs endroits du Bien, une fois celui-ci aménagé et en cours d'exploitation.

En outre, le LOCATAIRE accepte à ce titre l'apposition de la Marque SNCF à côté de la sienne s'il détient une marque et/ou à côté de tout logo ou dénomination lui appartenant, à l'entrée du Bien, aux fins de rappeler aux visiteurs l'environnement et/ou le passé ferroviaire de celui-ci.

17.1.4 - Aménagement de dispositifs d'information du public au sein du Bien

SNCF Immobilier, s'il le souhaite, est autorisé par le LOCATAIRE à implanter, à titre gratuit, en plusieurs endroits du Bien, une fois celui-ci aménagé, des dispositifs d'information du public, sous la forme par exemple de panneaux, de bornes (qui pourront être digitales), afin d'exposer la dimension patrimoniale du Bien, son appartenance au monde ferroviaire, son histoire et son devenir.

Il est toutefois précisé que tout projet souhaité par SNCF Immobilier à ce titre sera conçu sans nuisance pour l'exploitation du Bien telle que définie d'un commun accord entre le LOCATAIRE et SNCF Immobilier.

17.1.5. – Communication à l'initiative de SNCF Immobilier

SNCF Immobilier se réserve le droit d'effectuer diverses actions de communication internes et externes sur ses supports habituels (site Internet institutionnel « sncf.com », réseaux sociaux, flyers aux abords du Bien, affichage en gare et/ou dans les trains, etc..) visant à faire connaître le Bien dans sa nouvelle configuration, aux fins notamment de mettre en évidence la valorisation des emprises et, plus généralement, du patrimoine de Groupe Public Unifié. SNCF Immobilier veillera à l'information du LOCATAIRE des actions de communication menées.

Ces actions de communication seront menées tant au cours de l'aménagement du Bien qu'une fois celui-ci achevé et en cours d'exploitation, ainsi qu'à la fin effective de l'exploitation.

A ce titre, SNCF Immobilier est autorisé par le LOCATAIRE à citer dans le contenu de ces communications le nom du projet associé à celui du Bien ainsi que le nom et les éventuelles marques et/ou droits de propriété intellectuelle du LOCATAIRE.

SNCF Immobilier est également autorisée par le LOCATAIRE, pour l'illustration de ses actions de communication, à réaliser des prises de vues photo et vidéo du Bien et des divers biens immobiliers et mobiliers s'y trouvant installés.

Le LOCATAIRE déclare avoir pris connaissance de cette faculté de SNCF Immobilier et à ce titre fera son affaire, vis-à-vis de tout tiers susceptible de détenir des droits sur les œuvres installés au sein du Bien, en ce comprises toutes les œuvres d'art, quelle qu'en soit la nature, d'obtenir auprès des tiers toutes les autorisations requises ainsi que le nom des auteurs.

Le LOCATAIRE pourra également être amené à transmettre à SNCF Immobilier différents contenus tels que des visuels, photographies, vidéos ou autres contenus réalisés par lui-même ou par des tiers, et qui peuvent être qualifiés d'œuvres de l'esprit originales protégées par le droit d'auteur (ci-après désignés les « **Contenus** »).

Les Contenus, transmis par le LOCATAIRE, seront destinés à assurer l'information, la communication et la promotion du Bien.

Le LOCATAIRE autorise SNCF Immobilier à reproduire et à représenter sur tous les supports et par tous les procédés jugés nécessaires, les Contenus pour les besoins de la réalisation des opérations visées ci-avant.

Il est également précisé que SNCF Immobilier pourra effectuer notamment des modifications, ajouts, ainsi que d'autres modifications nécessitées par des contraintes techniques et/ou graphiques. Le LOCATAIRE reconnaît et déclare que les modifications mineures ne portent nullement atteinte au respect et à l'intégrité des Contenus, ni au droit moral des auteurs.

Le LOCATAIRE et SNCF Immobilier s'engagent, dans le respect du droit moral des auteurs, à ce que les noms des auteurs soient mentionnés à l'occasion de chaque diffusion des Contenus, sous réserve qu'ils soient transmis par le LOCATAIRE.

Aucune obligation d'exploitation des Contenus transmis par le LOCATAIRE n'est mise à la charge de SNCF Immobilier.

Cette autorisation est consentie à SNCF Immobilier pour le monde entier, pour toute la durée du Bail et ce, à titre gratuit.

17.1.6. – Communication à l'initiative du Locataire

Pendant la durée du Bail, le LOCATAIRE s'engage à mentionner SNCF Immobilier dans l'ensemble de ses actions de communication, qu'elles soient sur les réseaux sociaux et dans les médias (web, TV, radio, presse...). En outre, SNCF Immobilier, s'il le souhaite, pourra être associé aux prises de paroles ponctuelles du LOCATAIRE (séminaires, salons, interviews...).

17.1.7. – Accompagnement communication

Dans l'objectif de contribuer à la réussite du projet, SNCF Immobilier souhaite être associé aux temps forts de l'occupation du Site.

A ce titre, il est précisé ci-après les principes dont le LOCATAIRE reconnaît avoir pris connaissance et qu'il accepte, savoir :

- l'inauguration du projet est commune entre SNCF et le LOCATAIRE ;
- le dossier de presse du LOCATAIRE à l'ouverture du projet présente le Site dont son évolution et également l'urbanisme transitoire by SNCF Immobilier ;
- SNCF Immobilier est informé régulièrement de la programmation à venir et peut être partenaire de l'une de ces opérations ;
- à la fin de la période d'occupation du Site, une communication commune entre SNCF Immobilier et le LOCATAIRE, via communiqué de presse, réseaux sociaux est produite.

17.2. – Propriété intellectuelle

17.2.1 – Principes généraux

Le LOCATAIRE est dûment informé du fait que dans l'éventualité où l'occupation du Bien donnerait lieu à l'apport ou à la création d'œuvres susceptibles d'être protégées par des droits de propriété intellectuelle (ci-après les « Œuvres »), le sort desdits droits sera réglé par des contrats de cession de droits d'auteur.

Néanmoins, il est d'ores et déjà précisé que le LOCATAIRE garantit SNCF Immobilier qu'il est le seul titulaire des droits de propriété intellectuelle ou qu'il a obtenu les autorisations nécessaires à l'exploitation desdits droits sur les éléments lui appartenant ou appartenant à des tiers, et plus particulièrement sur les Contenus, les Œuvres et les Créations.

En conséquence, le LOCATAIRE garantit à SNCF Immobilier une exploitation paisible des Contenus, des Œuvres et des Créations.

Le LOCATAIRE garantit notamment que les Contenus, les Œuvres et/ou les Créations, sont originales et ne contiennent aucun emprunt ou réminiscence à une création antérieure qui serait susceptible d'engager la responsabilité de Fret SNCF et/ou SNCF Immobilier sur le fondement de la contrefaçon, de la concurrence déloyale, du parasitisme, ou de manière générale, de la responsabilité civile.

Plus précisément, le LOCATAIRE garantit que les Contenus, les Œuvres et/ou les Créations ne portent en aucune façon atteinte aux droits des tiers, notamment aux droits à la personnalité ou à la vie privée, ou ne constituent pas une violation d'un quelconque autre droit de tiers susceptible notamment d'être sanctionnée sur le fondement de la concurrence déloyale, du parasitisme ou d'un autre fondement.

Dans l'hypothèse où il serait fait appel à un prestataire, sous-traitant, salarié ou tout autre tiers pour réaliser les Contenus, les Œuvres et/ou les Créations, le LOCATAIRE devra garantir avoir obtenu dudit prestataire, sous-traitant, salarié ou tiers, la cession de tous les droits permettant une exploitation paisible dans le cadre du Bail.

Le LOCATAIRE devra garantir Fret SNCF et SNCF Immobilier contre tout trouble, contestation, revendication, recours et éviction qui pourraient être intentés à son encontre en raison de la reproduction des Contenus, des Œuvres et/ou des Créations.

Enfin, le LOCATAIRE s'engage, à tout moment et promptement, à assister Fret SNCF et SNCF Immobilier dans le cadre de toute action extra-judiciaire ou judiciaire qui serait intentée par un tiers sur le fondement d'une atteinte aux droits de propriété intellectuelle afférents aux Contenus, Œuvres et/ou aux Créations.

OPTION

Paragraphe à insérer si des Œuvres sont réalisées par le LOCATAIRE ou ses SOUS LOCATAIRES, dans le cadre de son projet (exemple : fresques murales...)

17.2.2– Règles spécifiques aux Œuvres présentes au sein du Bien

Dans le cadre du présent Bail, le LOCATAIRE est autorisé à réaliser des Œuvres au sein du Bien et notamment sur les murs de celui-ci, sous réserve de ne pas l'endommager.

A ce titre, le LOCATAIRE reconnaît et accepte que, compte tenu du caractère transitoire et éphémère du projet, les Œuvres devront être retirées par le LOCATAIRE, à ses frais, à l'issue de la durée du Bail.

Le LOCATAIRE s'engage donc à mettre en œuvre des solutions d'enlèvement ou d'effacement qui ne portent pas atteinte notamment à la structure ou à l'architecture du Bien.

A défaut d'avoir satisfait à cette obligation dans un délai de **[A compléter]**, SNCF Immobilier y procédera aux frais et risques exclusifs du LOCATAIRE sans préjudice des éventuels dommages et intérêts pouvant notamment être liés à la réalisation des travaux de remise en état.

Il est précisé que l'éventuelle destruction des Œuvres n'ouvrira à aucun droit à indemnité au bénéfice du LOCATAIRE qui l'accepte expressément, et ce, à quel titre que ce soit et notamment au titre du droit moral du ou des auteur(s) des Œuvres.

Dans l'hypothèse où il serait fait appel à des tiers pour réaliser les Œuvres devant faire l'objet d'une démolition, le LOCATAIRE devra garantir avoir obtenu l'accord desdits tiers.

ARTICLE 18 - COMITE DE SUIVI

Un comité de suivi pourra être constitué au besoin, composé de représentants de SNCF IMMOBILIER, et du LOCATAIRE. L'identité de chacun de ces membres sera définie au plus tard lors de la 1^{ère} réunion du Comité.

Chacune des Parties pourra en outre y convier tout sachant de son choix dont il estimerait la présence utile pour éclairer le Comité.

La fréquence d'organisation du Comité sera définie au plus tard lors de la 1^{ère} réunion du Comité.

Le comité aura pour mission de :

- S'assurer dès la phase d'initialisation que le dispositif de concertation a bien été mis en place avec les riverains préalablement à la mise en exploitation et l'ouverture du site au public ainsi que durant la phase d'exploitation,
- S'assurer du bon déroulement de l'activité, conformément aux termes repris à l'article 4 des présentes Conditions Particulières ;
- Partager un bilan complet de l'activité générée sur le Bien (fréquentation, recettes, ...),
- Informer SNCF Immobilier de la programmation, des visites programmées de nature politique et/ou institutionnelles dont il aura connaissance,
- Informer le LOCATAIRE de l'état des projets futurs à déployer sur le BIEN et des éventuelles conséquences d'exploitation pour le LOCATAIRE,
- Echanger sur les conditions d'exploitation, les difficultés susceptibles d'être rencontrées et les réponses à y apporter.

ARTICLE 19 – 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 1 000 000 euros [UN MILLION d'Euros] **par sinistre**,

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

Le LOCATAIRE doit faire assurer au titre de cette assurance le BIEN étant entendu que 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 loués),
- 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)

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 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 20 – 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 :

- ...
- ...

ARTICLE 21 – 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 [**à préciser**],
- **Nexity Saggel Property Management** fait élection de domicile en son siège social, sis à,
- [à compléter par le nom du LOCATAIRE] fait élection de domicile
[à compléter et préciser :

Fait à

Le

En deux exemplaires, dont un pour chacun des signataires.

Pour le LOCATAIRE

Pour le BAILLEUR

LISTE DES ANNEXES

ANNEXE n°1	Conditions Générales
ANNEXE n°2	Plan du BIEN
ANNEXE n°3	Etat des lieux d'entrée
ANNEXE n°4	Note de présentation et plan du projet
ANNEXE n°5	Plan de gestion des nuisances
ANNEXE n°6	Etat « Risques et Pollutions »
ANNEXE n°7	Diagnostic de performance énergétique
ANNEXE n°8	Diagnostic technique amiante (DTA)
ANNEXE n°9	Plan d'accès au Bien
ANNEXE n°10	Devis et plans des travaux et aménagements réalisés par le Locataire
ANNEXE n°11	Tableau d'amortissement des travaux et aménagements réalisés par le Locataire