

---

**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° 0011832-  
SE/20740**

Département de Haute-  
Savoie

Commune de Viry

Ligne n°892 000 de  
Longeray-Léaz à Bouveret

Gare de Viry

Occupant : X

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

**NON CONSTITUTIF DE DROITS RÉELS**

**Entre les soussignés,**

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.

Et est représentée par Monsieur BAUCHET Thierry, en sa qualité de Directeur Immobilier Territoriale Sud-Est de la société nationale SNCF SA, aux termes d'une délégation de pouvoirs sous seing privé en date du 18 février 2021 à la Plaine Saint Denis.

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

Et,

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

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

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

Ci-après dénommée « **LOCATAIRE** »

#### IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

- Le terme « **BAIL** » ou « **Bail** » désigne le présent Bail civil composé des Conditions Générales et des Conditions Particulières.
- Le terme « **BIEN** » désigne le bien objet du présent BAIL tel qu'il est décrit à l'article « Désignation » des Conditions Particulières.
- Le terme « **INSTALLATIONS FERROVIAIRES** » désigne les installations ferroviaires du présent Bail telles qu'elles sont décrites 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.
- La société **ESSET**, ci-après dénommé le « **GESTIONNAIRE** », Société par Action Simplifiée au capital de 3.450.000 €uros, dont le siège social est situé à Courbevoie (92400), Tour CB16 - 17 Place des Reflets, inscrite au registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le n° B 484 882 642, titulaire de la carte professionnelle « Transaction sur immeubles et fonds de commerce – Gestion Immobilière – Syndic de copropriété » n°CPI 9301 2015 000 002 728 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris-Ile de France, et garantie par GALIAN Assurances, 89 rue La Boétie, 75008 Paris.

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 Monsieur Philippe Calmon en sa qualité de Président,

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.

La mise à disposition du foncier comprend à la fois un terrain dont le propriétaire est FRET SNCF et un autre terrain appartenant à SNCF RESEAU. Aussi, s'agissant de deux propriétaires différents, chaque terrain fait l'objet d'un contrat distinct. Il est à noter toutefois que ces deux contrats sont indissociables et que le foncier est pris dans son ensemble.

- Bail (FRET SNCF)
- Convention d'occupation temporaire (SNCF RESEAU)

Le présent bail a été délivré suite une procédure préalable de mise en concurrence du ....[[date](#)]....et publiée le ..[[date](#)] ...dans ....[[indiquer le support de publication](#)]..... avec avis d'attribution du....[[date](#)]....paru dans....[[indiquer le support de publication](#)].....

## **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 1263 route de la Gare et cadastré sous les numéros 440 en partie, 442 en partie, 443 en partie, 446 en partie, 447, 448 en partie, 136 en partie, 137, 138 en partie de la section ZC. Il est figuré sous teinte rouge au plan ci-annexé.

**(ANNEXE n°2 Plan du BIEN)**

**UT : 007193B**  
**LOT : T008**  
**LIGNE 892 000**  
**PK 152 300**

### **2.2 Description du BIEN**

Le BIEN occupe une superficie d'environ 32 439 m<sup>2</sup>, comportant :

- environ 22 439 m<sup>2</sup> de terrain nu (n° T008)

- environ 5 000 m<sup>2</sup> de voies ferrées
- environ 5 000 m<sup>2</sup> de terrain boisé

### 2.3 Description des installations ferroviaires

Le BIEN comprend 780 mètres linéaires utiles de voies décomposées de la manière suivante :

- Voie V5 = 390 mètres de longueur utile
- Voie V7 = 390 mètres de longueur utile

Ces deux voies sont aptes à la charge D et la limitation de vitesse est limitée à 30 km/heure.

Etant ici précisé que les voies comprennent le ballast, les traverses, les rails, les heurtoirs, les appareils de voies et les installations techniques d'alimentation électrique (IFTE),

Ci-après désigné les « **Installations Ferroviaires** »

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

Le LOCATAIRE reconnaît également avoir une parfaite connaissance de l'état des Installations Ferroviaires pour avoir reçu préalablement aux présentes les constats listés ci-après et demeurés ci-annexés. Il a pu en faire l'analyse étendue, assisté par les experts professionnels de son choix.

La voie courante est recouverte sur sa quasi-totalité de résidus de matériaux de carrières accumulés au fil du temps du fait de l'activité du site. Il s'agit de matériaux de différentes granulométries allant de la poussière minérale au gravillon (environ 8/16) qui se sont agglomérés avec l'effet de la pluie et du temps. De fait cet agglomérat masque la quasi-totalité des constituants de la voie mais il constitue un « enrobage minéral » qui semble avoir limité la vitesse de dégradation des constituants et de leur tenue et ainsi permis de les conserver dans un état acceptable. A l'instar de l'enrobage des voies en béton, cet agglomérat de matériaux semble avoir eu un effet favorable sur la tenue des constituants. En revanche, il entraîne deux inconvénients importants :

-Il masque la visibilité sur les constituants de la voie ne permettant pas d'en apprécier objectivement l'état et la tenue.

-Les quantités de résidus de matériaux de carrières sont parfois si importantes qu'elles engagent le passage des boudins des essieux le long des flancs du champignon des rails allant même par endroit, jusqu'à recouvrir complètement le rail sur plusieurs mètres.

L'OCCUPANT est informé que :

- La mise à disposition du foncier comprend également un terrain nu d'une superficie de 5 971 m<sup>2</sup> dont le propriétaire est SNCF RESEAU et faisant l'objet d'un contrat distinct mais indissociable dudit bail.

#### (ANNEXE 3 Rapport d'Expertise des Voies)

L'état des lieux d'entrée constituant l'Annexe 3, comporte des précisions complémentaires concernant lesdites Installations Ferroviaires.

Le LOCATAIRE déclare en faire son affaire personnelle sans recours contre le BAILLEUR, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE, à quelque titre que ce soit.

Par conséquent, il accepte de se faire délivrer le BIEN dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance. Le LOCATAIRE ne pourra exiger du BAILLEUR, lors de la prise d'effet du Bail comme pendant la durée du BAIL, aucuns travaux de quelque nature que ce soit, ni réfection, ni remise en état, ni travaux de mise en conformité du BIEN à la réglementation et législation en vigueur.

Le LOCATAIRE est informé que les voies 5 et 7 sont sous embranchées de l'embranchement principal appartenant à une société tierce. Dans l'hypothèse où LE LOCATAIRE souhaiterait utiliser ces voies, ce dernier devra se rapprocher du propriétaire pour établir une convention de sous-embranchement afin de pouvoir accéder à ces deux voies et définir les conditions d'exploitation et économique.

### **2.3 État des lieux d'entrée**

Un état des lieux d'entrée contradictoire, établi le ....., est annexé aux présentes Conditions Particulières.

**(ANNEXE n°4 Etat des lieux d'entrée)**

L'état des lieux d'entrée est complété d'un diagnostic environnemental joint en annexe.

**(ANNEXE n°5 Diagnostic environnemental)**

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

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

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

**Annexe n° [1] Conditions Générales**

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

## **ARTICLE 4 DESTINATION DU BAIL**

*(Article 4 des Conditions Générales)*

### **4.1 Activité autorisée**

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

- Opérations de logistique, manutention et stockage

## 4.2 Conditions particulières liées à l'exploitation des Installations Ferroviaires

Le LOCATAIRE s'oblige à respecter les prescriptions techniques et réglementaires liées à l'utilisation des Installations Ferroviaires reprises en annexe, notamment :

- les Consignes Locales d'Exploitation (CLE)
- le Décret n° 92-352 du 1er avril 1992 aux mesures à prendre pour assurer la sécurité des travailleurs dans les établissements où il est fait usage de voies ferrées.

**(ANNEXE 6 : Conditions d'Exploitation)**

## 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°1**

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

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.

### **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 adressée 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 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'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 adressée 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.

**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 adressée 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)*

Par dérogation aux stipulations 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 portant par définition sur un bien immobilier nécessaire au transport ferroviaire national appartenant au BAILLEUR, 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 – 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°7 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: Néant
- BASIAS:
  - RHA7402643 : Coopérative Agricole Jura Mont-Blanc, anc. CDCA, 1176 route de la Gare, Viry,
  - RHA7404117, ROUTIERE MORIN, 1319 route de la Gare, installation d'enrobage temporaire

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

- Exposition au retrait-gonflement des argiles, faible
- Zone à potentiel radon : niveau 1, faible
- Zone de sismicité : catégorie 3, modérée
- PLU approuvé le 05/10/2020, zone classée X, zone urbanisée à dominantes activités

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

- Néant

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 [ - ] (ci-après « Date de prise d'effet du Bail ») pour se terminer le [ - ].

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

#### ARTICLE 8 LOYER

*(Article 6 des Conditions Générales)*

##### 1) Montant du loyer

Le BAIL est consenti et accepté moyennant un loyer annuel, hors taxes, au minimum de 129 756 (cent vingt-neuf mille sept cent cinquante-six) Euros.

##### 2) Modalités de paiement

###### - ***paiement semestriel***

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

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

Pour les échéances suivantes, le LOCATAIRE réglera le loyer le 1er jour de chaque semestre civil, soit tous les 1<sup>er</sup> janvier et 1<sup>er</sup> juillet de chaque année. Un avis d'échéance sera adressé par SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE 30 jours avant chaque échéance.

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 Troisième trimestre de l'année 2021, soit 117,61.
- 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 38 926,80 (trente-huit mille neuf cent vingt-six euros et quatre-vingt centimes) Euros par virement pour le loyer annuel minimum défini à l'article 8.1, 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 11 CHARGES A REMBOURSER** *(Article 9 des Conditions Générales)*

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

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

- Néant

### **2 - Impôts et taxes**

Néant

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

Le LOCATAIRE paie au BAILLEUR un montant forfaitaire fixé à 1 000 (mille) Euros hors taxe, correspondant aux frais d'établissement et de gestion du dossier. Ce montant est exigible au premier avis d'échéance adressé par SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE.

#### **ARTICLE 12 INTÉRÊTS POUR RETARD DE PAIEMENT**

*(Article 11 des Conditions Générales)*

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

#### **ARTICLE 13 ACCÈS AU BIEN**

*(Article 13 des Conditions Générales)*

##### **1. Accès autres que ferroviaires**

Les accès et itinéraires, autres que ferroviaires (piétonniers ou routiers), autorisés pour accéder au BIEN figurent au plan ci-annexé. L'accès se fait par la route de la gare.

**(ANNEXE n°8 : Plan d'accès au BIEN)**

##### **2. Accès par des moyens ferroviaires depuis les voies adjacentes de SNCF RÉSEAU.**

Les wagons devront être déplacés et manœuvrés depuis les voies de SNCF RÉSEAU adjacentes vers les voies louées au titre du présent Bail (et inversement) par une entreprise ferroviaire titulaire d'un certificat de sécurité étant précisé que le LOCATAIRE reste seul responsable des dommages qui seraient causés par cette entreprise ferroviaire au domaine ferroviaire mis à sa disposition au titre de la présente convention ou aux tiers.

Cependant, Le LOCATAIRE pourra être autorisé à déplacer et manœuvrer les wagons depuis les voies de SNCF RÉSEAU adjacentes vers les voies mises à disposition au titre de la présente convention (et inversement) à condition de respecter les règles d'exploitation particulières établies par SNCF RÉSEAU et d'avoir signé avec SNCF RÉSEAU une convention d'utilisation des voies de service.

#### **ARTICLE 14 TRAVAUX**

*(Article 14 des Conditions Générales)*

##### **Option : Travaux sur le BIEN**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Option : Aménagements sur le BIEN**

Le LOCATAIRE est autorisé à réaliser, à ses frais, sur le BIEN, les aménagements suivants :  
- (*désignation des aménagements*)

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

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

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

**OPTION :**

**Article à insérer si les travaux sont réalisés sur les Installations ferroviaires**

Le LOCATAIRE est autorisé à réaliser, à ses frais exclusifs, les travaux de remise en état nécessaires à l'exploitation des Installations Ferroviaires sous réserve qu'ils soient sans incidence sur la sécurité des circulations ferroviaires.

Le LOCATAIRE s'oblige à réaliser lesdits travaux dans les délais précisés dans la nomenclature des préconisations de l'état des lieux d'entrée (Annexe [.....]).

A tout moment, FRET SNCF peut vérifier la nature et la consistance des travaux réalisés. Le LOCATAIRE doit l'informer de l'achèvement de ces derniers.

Il est fait interdiction absolue au LOCATAIRE de réaliser des travaux de création ou de modification de sécurité ou d'installations partagées par plusieurs utilisateurs. Cependant, de tels travaux pourront être réalisés par le LOCATAIRE après accord express du BAILLEUR.

Une fois les travaux achevés, un état des lieux de fin de travaux, dressé contradictoirement entre les Parties devra être établi dans un délai de [ - ].

**ARTICLE 15 ENTRETIEN & RÉPARATIONS**

*(Article 16 des Conditions Générales)*

Le LOCATAIRE prend à sa charge financière et matérielle les travaux et grosses réparations relevant de l'article 606 du Code civil, les travaux ordonnés par l'administration ainsi que les

travaux relatifs à la mise en conformité du BIEN à la réglementation, même s'ils constituent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.

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

**Option : Cas où le LOCATAIRE a été autorisé à construire des ouvrages, constructions et installations sur le BIEN donné en location**

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

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

- Entretien des voies

Le LOCATAIRE jouit des Installations Ferroviaires en bon père de famille et s'oblige à les maintenir en bon état d'usage conformément à l'état des lieux d'entrée ou à l'état des lieux après travaux si des travaux sur les Installations Ferroviaires ont été réalisés.

Il assure à ses frais l'entretien, la maintenance, la dépose et le remplacement des Installations Ferroviaires détériorées ou endommagées par l'usage consécutif à son exploitation ferroviaire, sous réserve qu'ils soient sans incidence sur la sécurité des circulations ferroviaires, et dans le respect des référentiels techniques relatifs à la maintenance des voies de service.

L'ensemble des travaux d'entretien, de maintenance, de réparation en ce compris le rapport de visite annuel devra obligatoirement être contrôlés par un bureau d'étude spécialisé en ingénierie ferroviaire préalablement agréé par FRET SNCF.

Le LOCATAIRE s'engage à fournir au BAILLEUR, à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE, pendant toute la durée du BAIL une copie de tout document ou information relatif aux Installations Ferroviaires dans un délai d'un mois après la modification ou la réalisation de travaux et notamment les rapports de contrôle annuel.

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

## **ARTICLE 16 ASSURANCES**

*(Article 20 des Conditions Générales)*

### **Au titre des Assurances :**

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

La somme minimale à faire assurer par le LOCATAIRE est fixée à **1 000 000,00 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 les ouvrages, constructions ou installations réalisés par lui à concurrence du montant définitif des travaux visé à l'article 14.1 « Travaux et Constructions – Généralités » des Conditions Générales.

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

Le LOCATAIRE doit étendre les garanties de sa police d'assurance de « chose », 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**.

**Clause d'extension de la police d'assurances de « responsabilité civile »  
à utiliser si, dans le cadre de ses activités,  
le LOCATAIRE effectue des opérations de manutention ou de stockage de matières  
dangereuses ou polluantes  
(notamment pour les ICPE)**

#### 1. 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 **1 000 000,00 d'Euros par sinistre**, étant précisé que celle-ci ne saurait en aucun cas constituer une limitation de responsabilité.

#### 2. 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.

#### 3. 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, Campus Incity 116 Cours Lafayette 69003 Lyon,
- **ESSET** fait élection de domicile en son siège social indiqué en tête des présentes Conditions Particulières,
- **La Société**..... fait élection de domicile en son siège social indiqué en tête des présentes Conditions Particulières,

Fait à ....., le.....

En deux exemplaires, dont un pour chacun des signataires.

**Pour le LOCATAIRE,**

**Pour le BAILLEUR,**

### LISTE DES ANNEXES

<b>ANNEXE 1</b>	Conditions Générales
<b>ANNEXE 2</b>	Plan du BIEN
<b>ANNEXE 3</b>	Rapport d'Expertise des Voies
<b>ANNEXE 4</b>	Etat des lieux d'entrée
<b>ANNEXE 5</b>	Diagnostic Environnemental
<b>ANNEXE 6</b>	Conditions d'Exploitation
<b>ANNEXE 7</b>	Etat « Risques et Pollutions »
<b>ANNEXE 8</b>	Plan d'Accès au BIEN