

---

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

---

**CONDITIONS GENERALES**

**Edition du 17 mars 2020**

**Mise à jour le 15 avril 2022**

## CONDITIONS GENERALES

Le présent bail civil applicable à la location d'immeuble bâti ou non bâti appartenant à la société FRET SNCF est composé par les présentes « **Conditions Générales** » et par les « **Conditions Particulières** ».

Dans le présent bail civil :

- Le terme « **BAIL** » ou « **Bail** » désigne le présent bail civil composé des Conditions Générales et des Conditions Particulières.
- Le terme « **BIEN** » ou « **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 ci-après encadrant la location au titre du présent Bail et formant avec les Conditions Particulières un tout indivisible.
- Le terme « **CONDITIONS PARTICULIERES** » ou « **Conditions Particulières** » désigne les clauses précisant les Conditions Générales et y dérogeant le cas échéant et qui forme un tout indivisible avec ces dernières.
- Le terme « **GESTIONNAIRE** » désigne le mandataire du BAILLEUR agissant dans le cadre d'un marché de gestion du patrimoine foncier et immobilier et cessions de biens.
- Le terme « **LOCATAIRE** » désigne la personne physique ou morale, publique ou privée à qui est consenti le Bail.
- Le terme « **PARTIE(S)** » ou « **Parties** » 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 ayant reçu mandat pour conclure et gérer le présent bail civil de la société FRET SNCF dans le cadre d'une convention de gestion et de valorisation immobilière.
- Le terme « **FRET SNCF** » ou « **BAILLEUR** » utilisé dans les présentes Conditions Générales et dans les Conditions Particulières désigne le propriétaire du BIEN.

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 directement du BAILLEUR ou comme lui bénéficiant, mêmes s'ils émanent ou bénéficient au représentant légal ou conventionnel de ce dernier ou de ses mandataires.

Les PARTIES reconnaissent que toutes les clauses figurant aux Conditions Générales et aux Conditions Particulières du présent BAIL et de ses Annexes ont été librement débattues et négociées entre elles, le présent BAIL constituant un contrat de gré à gré au sens des dispositions de l'article 1110 du Code civil dans sa rédaction résultant de l'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016.

Les Conditions Générales et les Conditions Particulières du présent BAIL forment un tout indivisible. En cas de contradiction, les Conditions Particulières prévalent sur les Conditions Générales.

Conformément aux dispositions de l'article 1112 du Code civil, le BAIL a été négocié et conclu entre les Parties de bonne foi et toutes les informations déterminantes du consentement éclairé des Parties leur ont été fournies en application de l'article 1112-1 du Code civil.

Les Parties conviennent expressément de renoncer au bénéfice de l'article 1195 du Code civil, prévoyant la possibilité de demander une renégociation ou une résolution du Bail dans l'hypothèse d'un changement de circonstances imprévisible rendant son exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Le BAILLEUR et le LOCATAIRE acceptent dès lors de poursuivre l'exécution du présent BAIL.

## SOMMAIRE

<b><u>I. CARACTÈRES GÉNÉRAUX DE LA LOCATION</u></b>	<b>5</b>
<u>ARTICLE 1 CADRE JURIDIQUE DU BAIL CIVIL</u>	5
<u>ARTICLE 2 OBSERVATION DES LOIS ET RÈGLEMENTS</u>	5
<u>ARTICLE 3 CARACTÈRE PERSONNEL DU BAIL CIVIL</u>	6
<u>ARTICLE 4 USAGE DU BIEN</u>	6
<u>ARTICLE 5 DURÉE</u>	7
<b><u>II DISPOSITIONS FINANCIERES</u></b>	<b>7</b>
<u>ARTICLE 6 LOYER</u>	7
<u>ARTICLE 7 INDEXATION DU LOYER</u>	7
<u>ARTICLE 8 GARANTIE FINANCIÈRE</u>	7
<u>ARTICLE 9 CHARGES</u>	7
<u>ARTICLE 10 TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE</u>	8
<u>ARTICLE 11 INTÉRÊTS POUR RETARD DE PAIEMENT</u>	8
<b><u>III AMÉNAGEMENT ET ENTRETIEN DU BIEN</u></b>	<b>9</b>
<u>ARTICLE 12 DÉSIGNATION DU BIEN</u>	9
<u>ARTICLE 13 PROXIMITÉ DU BIEN AVEC UNE INFRASTRUCTURE FERROVIAIRE</u>	10
<u>ARTICLE 14 TRAVAUX ET CONSTRUCTIONS</u>	11
<u>ARTICLE 15 OBLIGATIONS DÉCLARATIVES</u>	14
<u>ARTICLE 16 ENTRETIEN, RÉPARATIONS, PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT</u>	14
<u>ARTICLE 17 SOUFFRANCE</u>	17
<b><u>IV RESPONSABILITÉ ET ASSURANCES</u></b>	<b>18</b>
<u>ARTICLE 18 GÉNÉRALITÉS</u>	18
<u>ARTICLE 19 RESPONSABILITÉ</u>	19
<u>ARTICLE 20 ASSURANCES</u>	20
<u>ARTICLE 21 OBLIGATIONS DU LOCATAIRE EN CAS DE SINISTRE</u>	23
<b><u>V ECHEANCE - RÉSILIATION</u></b>	<b>25</b>
<u>ARTICLE 22 ECHEANCE DU BAIL</u>	25
<u>ARTICLE 23 RÉSILIATION ANTICIPÉE</u>	25
<u>ARTICLE 24 CLAUSE RESOLUTOIRE</u>	26
<u>ARTICLE 25 RÉSILIATION EN CAS DE SINISTRE</u>	27
<b><u>VI FIN DU BAIL</u></b>	<b>29</b>
<u>ARTICLE 26 SORT DES OUVRAGES RÉALISÉS PAR LE LOCATAIRE</u>	29
<u>ARTICLE 27 LIBÉRATION ET REMISE EN ÉTAT DU BIEN</u>	30
<u>ARTICLE 28 DROIT DE VISITE</u>	32
<b><u>VII JURIDICTION ET ENREGISTREMENT</u></b>	<b>32</b>
<u>ARTICLE 29 JURIDICTION</u>	32
<u>ARTICLE 30 ENREGISTREMENT</u>	32

# **I CARACTERES GENERAUX DE LA LOCATION**

## **ARTICLE 1. CADRE JURIDIQUE DU BAIL CIVIL**

De convention expresse entre les Parties, le présent BAIL est consenti par la société FRET SNCF et accepté par le LOCATAIRE dans le cadre des dispositions générales des articles 1709 et suivants du Code civil applicables en matière de contrat de louage de choses ainsi que sous les charges et conditions ordinaires et de droit et celles qui suivent, que la société FRET SNCF et le LOCATAIRE s'obligent à respecter.

Conformément aux dispositions de l'article L.2141-13 du Code des transports issu de 8 de l'ordonnance n°2019-552 du 3 juin 2019 portant diverses dispositions relatives au groupe SNCF, la présente location n'est pas soumise au statut des baux commerciaux. La nature civile du présent BAIL est une condition essentielle pour le LOCATAIRE et le BAILLEUR sans laquelle ils n'auraient jamais accepté de conclure ce Bail.

## **ARTICLE 2. OBSERVATION DES LOIS ET RÈGLEMENTS**

Le LOCATAIRE est tenu de se conformer aux lois et règlements en vigueur, notamment ceux concernant la police et la sécurité des chemins de fer, la circulation et le stationnement des véhicules dans les emprises foncières appartenant au BAILLEUR, l'urbanisme et la construction, l'environnement, la santé publique, la réglementation sur le transport de matières dangereuses, la réglementation sur le bruit, le droit du travail et la réglementation relative aux établissements recevant du public, ainsi que la réglementation relative à l'accès aux personnes à mobilité réduite.

Le LOCATAIRE s'oblige à ses frais, risques et périls à remplir toutes formalités administratives ou de police, à accomplir toutes démarches et à obtenir toutes autorisations nécessaires à l'exercice de son activité. Le BAILLEUR ne peut voir sa responsabilité mise en cause à quelque titre que ce soit en cas de non-réalisation des diligences nécessaires par le LOCATAIRE, en cas de refus de ces autorisations ou encore à raison des conditions techniques, juridiques ou financières auxquelles ces autorisations sont subordonnées.

Le LOCATAIRE est tenu de se conformer à la réglementation applicable en matière d'assainissement pour tous rejets dans un réseau public de collecte ou dans un réseau d'assainissement interne du domaine ferroviaire. En cas de rejet dans un réseau d'assainissement interne, le LOCATAIRE est par ailleurs tenu d'appliquer les contraintes réglementaires imposées au point de rejet final (réseau public d'assainissement ou milieu naturel).

Si le LOCATAIRE est présent dans le périmètre d'exploitation d'une ICPE, il est tenu de se conformer aux prescriptions de l'arrêté préfectoral d'exploitation ou de toutes prescriptions que l'autorité administrative serait amenée à prendre.

Le LOCATAIRE est tenu de s'assurer que ses éventuels prestataires, ses entreprises ou leurs sous-traitants et ses sous-occupants autorisés respectent les obligations légales et réglementaires mentionnées ci-dessus et ce qui est exposé plus loin, et en particulier au Titre IV « Responsabilité et Assurances ».

## **ARTICLE 3. CARACTÈRE PERSONNEL DU BAIL CIVIL**

Le BAIL est consenti personnellement au LOCATAIRE. Le BAIL ne peut pas être cédé ou transmis à un tiers à titre gratuit ou onéreux sous quelque forme que ce soit (notamment cession, transfert, substitution, apport, fusion, scission ou autre transmission universelle de patrimoine, sûretés). Toute sous-location totale ou partielle ou sous-occupation totale ou partielle, même provisoire ou à titre gracieux du BIEN est interdite, sauf dérogation prévue aux Conditions Particulières.

Si le LOCATAIRE est une société, tout projet de modification de nature à changer la forme ou l'objet de la société locataire, la répartition du capital social ou le montant de celui-ci, ainsi que tout projet de fusion ou d'absorption, doivent, au préalable, être obligatoirement notifiés à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE par le LOCATAIRE. Dans cette circonstance, le BAILLEUR se réserve le droit de mettre fin à la location, notamment dans le cas où ces modifications conduiraient à déroger au caractère strictement personnel de la location.

En cas de manquement par le LOCATAIRE aux obligations prévues par le présent article, le BAILLEUR se réserve le droit de procéder à la résiliation du BAIL pour faute du LOCATAIRE dans les conditions définies à l'article 24 des Conditions Générales ci-après.

#### **ARTICLE 4. USAGE DU BIEN**

Le LOCATAIRE ne peut faire aucune autre utilisation du BIEN que celle définie aux Conditions Particulières.

Il est interdit au LOCATAIRE d'exercer toute activité liée aux télécommunications sur le BIEN.

LE LOCATAIRE est autorisé à installer sur le BIEN une enseigne indiquant son activité ou sa raison sociale dans des conditions techniques reprises aux Conditions Particulières.

Toute autre forme de publicité sur le BIEN n'est pas autorisée.

Le LOCATAIRE s'oblige à porter à la connaissance de SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE, par lettre recommandée avec avis de réception, les modifications des caractéristiques, notamment environnementales, de son activité telle que mentionnée aux Conditions Particulières.

Si, au cours du BAIL, l'activité du LOCATAIRE vient à être soumise, à la nomenclature des ICPE, à déclaration, à autorisation ou à enregistrement, le LOCATAIRE en informe SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE par lettre recommandée avec avis de réception et lui communique copie, en même temps qu'au préfet du département, des indications adressées à ce dernier conformément à l'article L. 513-1 du Code de l'environnement. Un avenant aux Conditions Particulières du BAIL devra en conséquence être régularisé entre les PARTIES.

Si, au cours du BAIL, l'activité du LOCATAIRE vient à être soumise, à la nomenclature des IOTA, à déclaration ou à autorisation, le LOCATAIRE en informe SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE par lettre recommandée avec avis de réception et lui communique copie, en même temps qu'au préfet du département, des indications adressées à ce dernier conformément à l'article L.214-6 du Code de l'environnement. Un avenant aux Conditions Particulières du BAIL devra en conséquence être régularisé entre les PARTIES.

.

## **ARTICLE 5. DURÉE**

La durée du BAIL ainsi que sa date d'effet (ci-après « Date de prise d'effet du Bail ») sont fixées par les Conditions Particulières. A son terme, sauf dérogation expressément prévue aux Conditions Particulières, le BAIL ne peut pas faire l'objet d'un renouvellement tacite.

En cas de renouvellement du BAIL et sans avoir un quelconque droit acquis à cet égard, un nouveau BAIL devra être établi selon les procédures applicables au moment du renouvellement.

## **II. DISPOSITIONS FINANCIERES**

### **ARTICLE 6. LOYER**

Le BAIL est consenti et accepté moyennant un loyer dont le montant, la périodicité et les modalités de paiement sont fixés aux Conditions Particulières.

### **ARTICLE 7. INDEXATION DU LOYER**

Le montant du loyer est indexé automatiquement chaque année, selon l'activité exercée, en fonction des variations de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) ou de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publiés par l'INSEE, ou de celui qui leur serait substitué par les pouvoirs publics. La formule et les modalités de l'indexation sont définies par les Conditions Particulières.

### **ARTICLE 8. GARANTIE FINANCIÈRE**

Le LOCATAIRE doit fournir avant l'entrée dans les lieux une garantie financière dont la forme et les modalités sont définies aux Conditions Particulières.

### **ARTICLE 9 CHARGES**

#### **9.1 - Prestations et fournitures**

Les dépenses de raccordement aux réseaux publics, la location des compteurs, les consommations d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, de chauffage, etc., sont acquittées directement par le LOCATAIRE, auprès des administrations ou services concernés.

Toutefois lorsque le BIEN loué ne peut pas être raccordé directement aux réseaux publics, certaines prestations ou fournitures sont prises en charge par le BAILLEUR, selon des conditions techniques et financières indiquées dans les Conditions Particulières.

Dans ce dernier cas, les dépenses prises en charge sont remboursées par le LOCATAIRE :

- soit à leur coût réel, majoré des coûts de structure,
- soit sur la base d'un forfait annuel global, 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.

#### **9.2 - Impôts et taxes**

Le LOCATAIRE doit acquitter régulièrement pendant la durée du BAIL, de telle sorte que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ou mise en cause à ce sujet, les impôts et taxes de toute nature existant ou à créer auxquels il est assujéti du fait :

- de l'utilisation donnée au BIEN (Cotisation Foncière des Entreprises - CFE-, ...)
- des travaux réalisés par lui sur le BIEN (taxe locale d'équipement...);
- de la propriété des ouvrages, constructions et installations, réalisés par lui et dont il demeure propriétaire pendant la durée du BAIL dans les conditions fixées à l'article 14.1 des présentes Conditions Générales (taxe foncière ...).

Le LOCATAIRE devra souscrire toutes les déclarations nécessaires à l'accomplissement de toutes les obligations fiscales lui incombant et sous sa propre responsabilité.

En outre, et comme prévu aux Conditions Particulières, le LOCATAIRE règle directement à l'administration fiscale les impôts qui lui seraient directement réclamés par elle.

Le LOCATAIRE –s'oblige également à fournir au BAILLEUR dans les quinze (15) jours suivant les formalités qu'il aura accomplies, copie des déclarations, avis d'imposition, avis de paiement et tout autre document probant permettant au BAILLEUR d'établir que les obligations fiscales incombant au LOCATAIRE du fait de la location ont été remplies.

Par ailleurs, le LOCATAIRE règle au BAILLEUR sur la base d'un forfait annuel global le montant des impôts et taxes de toute nature, présents et à venir (taxe foncière et taxes additionnelles, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe sur les bureaux en Ile-de-France...) que le BAILLEUR est amené à acquitter pour le BIEN,

Le forfait est versé et indexé dans les mêmes conditions que le loyer.

### **9.3 - Frais de gestion**

Le LOCATAIRE paie au BAILLEUR des frais de gestion correspondant aux frais d'établissement et de gestion du dossier mentionnés dans les Conditions Particulières.

### **9.4 – Liste des charges et travaux incombant au LOCATAIRE**

La liste non limitative des charges d'entretien, des impôts, taxes et redevances, des frais de gestion et des travaux incombant au LOCATAIRE est annexée aux présentes.

### **Annexe [1] Liste non limitative des charges d'entretien, des impôts, taxes et redevances, des frais de gestion et des travaux incombant au locataire**

## **ARTICLE 10. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE**

Les sommes facturées au LOCATAIRE au titre du BAIL sont soumises à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA), au taux normal en vigueur à la date de facturation. Le cas échéant, si elles ne sont pas soumises de plein droit à la TVA, le Bailleur opte pour l'assujettissement à la TVA conformément à l'article 260 2° du Code général des impôts et le Locataire y consent d'ores et déjà aux termes du présent Bail.

## **ARTICLE 11. INTERETS POUR RETARD DE PAIEMENT**

Les sommes non payées à la date limite de paiement indiquée sur la facture sont de plein droit majorées d'intérêts de retard sans qu'il soit besoin de faire délivrer une sommation ou d'adresser une mise en demeure quelconque au débiteur et ce quelle que soit la cause du



retard du paiement. Ces intérêts de retard sont calculés au taux mentionné dans les Conditions Particulières. La capitalisation des intérêts intervient de plein droit.

### **III. AMÉNAGEMENT ET ENTRETIEN DU BIEN**

#### **ARTICLE 12. DÉSIGNATION DU BIEN**

Le BIEN est désigné dans les Conditions Particulières et le plan du BIEN loué y est annexé.

Les diagnostics afférents au BIEN requis par les lois et les règlements sont annexés aux Conditions Particulières.

Le LOCATAIRE déclare avoir pris connaissance et accepté ces diagnostics sans pouvoir se prévaloir de leur éventuel caractère inexact ou incomplet.

Par ailleurs, le LOCATAIRE reconnaît que préalablement aux présentes, il a pu effectuer tous diagnostics, études et/ou visites nécessaires, éventuellement accompagné de professionnels choisis par lui, pour apprécier la faisabilité ainsi que la nature et l'étendue des éventuels travaux à exécuter pour effectivement satisfaire son engagement visé à l'article 4 des présentes Conditions Générales de n'utiliser le BIEN que pour l'activité prévue aux Conditions Particulières.

Le LOCATAIRE prend le BIEN sans garantie de contenance et sans qu'il en soit fait une plus ample désignation, le LOCATAIRE déclarant bien le connaître.

Le LOCATAIRE prend le BIEN dans l'état où il se trouve au jour de l'état des lieux d'entrée, sans garantie de la part du BAILLEUR en raison notamment :

- soit de l'état du sol et du sous-sol du BIEN (présence de réseaux, nappes, excavations, massifs, engins ou vestiges de guerre, remblais, etc...) et de tous éboulements ou désordres qui pourraient en résulter par la suite,
- soit de l'état environnemental du BIEN,
- soit des voisinages en tréfonds ou en élévations avec toutes constructions, ouvrages, équipements, propriété de tous riverains et concessionnaires de réseaux, collecteurs d'eaux usées ou pluviales, mitoyennetés.

Le LOCATAIRE fait son affaire, à ses frais et sous sa responsabilité, de toutes mesures qui s'avéreraient nécessaires à son activité, du fait notamment de l'état environnemental du Bien (pollution du sol, du sous-sol et des eaux souterraines ou superficielles...).

Un état des lieux d'entrée, dressé contradictoirement entre le LOCATAIRE et le BAILLEUR est établi préalablement à l'entrée du LOCATAIRE dans le BIEN.

Le BAILLEUR pourra, le cas échéant, exiger que cet état des lieux d'entrée comprenne un volet environnemental. Dans pareille hypothèse, il en sera fait mention aux Conditions Particulières. Ce volet environnemental donnera lieu à la réalisation, avant l'entrée dans les lieux du LOCATAIRE, d'un diagnostic environnemental permettant de connaître l'état du sol et du sous-sol au droit du BIEN loué conformément aux règles de l'art ou recommandations ministérielles en la matière. A la lumière des résultats des investigations de sol et suivant les préconisations du bureau d'études chargé de la réalisation du diagnostic, ce dernier sera

complété, chaque fois que nécessaire, par une analyse des abords et des milieux environnants ainsi que par une analyse des eaux souterraines voire des eaux superficielles du BIEN loué et de ses abords. Le diagnostic environnemental sera réalisé aux frais et risques exclusifs du LOCATAIRE par un bureau d'études certifié en matière de sites et sols pollués agréé au préalable par le BAILLEUR.

Pour que ce diagnostic environnemental soit considéré comme opposable au BAILLEUR, outre l'agrément du bureau d'étude, le BAILLEUR validera :

- le cahier des charges de la mission confiée au bureau d'études,
- le contenu du diagnostic environnemental.

## **ARTICLE 13. PROXIMITE DU BIEN AVEC UNE INFRASTRUCTURE FERROVIAIRE**

### **13.1 Accès au Bien et Sécurité**

Les conditions d'utilisation et d'entretien des accès au BIEN sont définies aux Conditions Particulières ; l'itinéraire autorisé pour y accéder figure au plan annexé aux Conditions Particulières.

Le LOCATAIRE veille à ce que son personnel et tout tiers autorisé par lui ou intervenant à sa demande ou pour son compte se rendant sur le BIEN observent strictement l'itinéraire imposé et respectent les consignes particulières de sécurité, ainsi que la réglementation en vigueur concernant la circulation et le stationnement dans les emprises ferroviaires éventuellement traversées pour accéder au BIEN.

Le BAILLEUR dûment avisé, peut convoquer le LOCATAIRE à une réunion sur site avec lui pour arrêter, dans un plan de prévention des risques, les mesures de sécurité à prendre, s'il estime par exemple qu'il y a un risque pour la sécurité des circulations, d'interférence avec l'activité ferroviaire ou un risque professionnel lié à la co-activité. A ce titre, les frais d'accompagnement et de protection sont facturés au LOCATAIRE.

Le BAILLEUR peut également convoquer le LOCATAIRE à une réunion sur site avec les sociétés dénommées Société nationale SNCF (mentionnée à l'article L.2101-1 du Code des transports), SNCF Voyageurs ( mentionnée à l'article L.2141-1 du Code des transports), SNCF RESEAU (mentionnée à l'article L.2111-9 du Code des transports) et/ou SNCF Gares & Connexions (mentionnée au 5° de l'article L.2111-9 du même code), s'il y a un risque pour la sécurité des circulations, d'interférence avec l'activité ferroviaire ou un risque professionnel lié à la co-activité pour arrêter avec eux, dans un plan de prévention des risques, les mesures de sécurité à prendre. A ce titre, les frais d'accompagnement et de protection éventuels sont facturés au LOCATAIRE directement par la Société nationale SNCF, SNCF Voyageurs, SNCF RESEAU et SNCF Gares & Connexions, auxquelles le LOCATAIRE adresse le règlement de ces frais.

Le LOCATAIRE s'engage à contrôler le respect, par ses prestataires, ses entreprises ou leurs sous-traitants et par ses sous-locataires autorisés, le cas échéant, des mesures de sécurité qui lui seront imposées et communiquées par le BAILLEUR, SNCF Voyageurs, la Société nationale SNCF, SNCF Gares & Connexions et/ou SNCF RESEAU. Il en assume seul la responsabilité vis-à-vis du BAILLEUR, de SNCF Immobilier et des tiers autorisés par lui ou intervenant à sa demande ou pour son compte.

### **13.2. Servitudes ferroviaires**

Le LOCATAIRE devra se conformer aux dispositions relatives à la protection du domaine public ferroviaire prévues aux articles L.2231-1 et suivants ainsi qu'aux articles R. 2231-1 et suivants du Code des transports, entrées en vigueur le 1er janvier 2022.

Le LOCATAIRE profitera des servitudes actives et supportera celles passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, de droit public ou de droit privé résultant de l'existence de l'infrastructure ferroviaire (articles L. 2231-1 et suivants et R. 2231-1 et suivants du Code des transports, ordonnance n° 2021-444 du 14 avril 2021 et décret n°2021-1772 du 22 décembre 2021 relatif à la protection du domaine public ferroviaire) grevant le BIEN, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le BAILLEUR.

Eu égard à la proximité du BIEN avec l'infrastructure ferroviaire, le LOCATAIRE sera tenu de respecter, au cours du BAIL, l'ensemble des règles, procédures et prescriptions émanant de SNCF RESEAU au titre des Directives de Sécurité Ferroviaire visant toute(s) opération(s) (travaux, entretien, etc.) réalisée(s) par un maître d'ouvrage tiers à SNCF RESEAU et susceptibles d'avoir un impact sur :

- le maintien de l'exploitation ferroviaire en toute sécurité et sans perturbation inopinée du trafic,
- la conservation des installations ferroviaires,
- la sécurité des interventions s'agissant de ses interfaces avec l'exploitation ferroviaire.

A ce titre, le LOCATAIRE déclare avoir pris connaissance du référentiel Ingénierie SNCF RESEAU n°IG94589 « MOA Tiers - Directives de Sécurité Ferroviaire (DSF) » ci-annexé auquel il doit impérativement se conformer.

**Annexe [2] Référentiel Ingénierie SNCF RESEAU n° IG94589 « MOA Tiers – Directives de Sécurité Ferroviaire (DSF) »**

L'attention du LOCATAIRE est toutefois appelée sur le fait que la notice de servitude T1 grevant les propriétés riveraines des voies ferrées et le référentiel n°IG94589 susvisé doivent faire l'objet d'une mise à jour pour tenir compte des nouveaux textes législatifs et réglementaires relatifs à la protection du domaine public ferroviaire entrés en vigueur au 1er janvier 2022 et rappelés ci-dessus. Dans cette attente, le LOCATAIRE devra donc se rapprocher des services compétents de SNCF RESEAU pour déterminer l'ensemble des règles, procédures et prescriptions applicable à toute opération(s) (travaux, entretien, etc.) réalisée(s) par un maître d'ouvrage tiers à SNCF RESEAU mentionnées ci-avant.

Dès avant la conception de son projet, le LOCATAIRE prendra, à ses frais exclusifs, l'attache du BAILLEUR, de SNCF RESEAU, de SNCF Gares & Connexions et/ou SNCF Voyageurs afin de déterminer si celle-ci est concernée par les Directives de Sécurité Ferroviaire et lui permettre d'engager le cas échéant toutes les démarches visant à intégrer toutes dispositions préalables et toutes mesures d'accompagnement indispensables dans le cadre de son opération pour garantir le respect des Directives de Sécurité ferroviaire.

En outre, le LOCATAIRE est parfaitement informé que les prescriptions liées au respect des Directives de Sécurité Ferroviaire émanant tant du BAILLEUR, de SNCF RESEAU, de SNCF Gares & Connexions et/ou de SNCF Voyageurs sont susceptibles d'avoir des incidences financières et/ou calendaires sur son projet dont il s'oblige à faire son affaire personnelle, sans recours contre le BAILLEUR.

## **ARTICLE 14. TRAVAUX ET CONSTRUCTIONS**

### 14.1 - Généralités

Il est strictement interdit au LOCATAIRE d'intervenir de quelque façon que ce soit sur le BIEN et les ouvrages, réseaux, installations et/ou équipements techniques pouvant se trouver sur le BIEN.

Par dérogation, les Conditions Particulières peuvent conférer au LOCATAIRE le droit de réaliser des travaux sur le BIEN et de le modifier, sous réserve des stipulations suivantes :

- 1) Les Parties conviennent expressément que tous les travaux portant sur le BIEN, y compris les grosses réparations de l'article 606 du Code civil, sont à la charge du LOCATAIRE, tel qu'il résulte de la liste non limitative figurant en annexe [1] des présentes Conditions Générales.
- 2) Le LOCATAIRE s'engage à ne réaliser que les travaux nécessaires à l'exercice de son activité et expressément approuvés par le BAILLEUR selon les modalités fixées par les Conditions Particulières.
- 3) Pour les travaux autres que d'entretien, le LOCATAIRE s'engage à fournir à SNCF IMMOBILIER ou au GESTIONNAIRE, avant tout commencement des travaux, un devis descriptif et estimatif des travaux ainsi qu'un plan détaillé des travaux et de leur impact sur le BIEN loué. Le devis mentionne le délai d'exécution de ces travaux. Cet avant-projet détaillé devra être accompagné du visa d'un bureau d'études ou de contrôle attestant que les normes de construction sont respectées.

Le LOCATAIRE s'engage, avant tout commencement de travaux, à recueillir l'accord exprès et écrit du BAILLEUR sur le projet envisagé. Cette demande, adressée par courrier recommandé avec avis de réception à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE, est composée des pièces mentionnées au présent article et des autorisations administratives nécessaires, le cas échéant.

Le silence gardé par SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE à l'issue d'un délai de deux mois à compter de la réception de la demande vaut refus.

Cependant SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE peut, dans le délai mentionné à l'alinéa précédent et lorsque l'accord nécessite l'instruction préalable du dossier par le SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE, informer le LOCATAIRE d'une prolongation du délai précité, sans que celui-ci ne puisse excéder six mois. Ce nouveau délai est notifié au LOCATAIRE par courrier recommandé avec avis de réception. Le silence gardé par SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE à l'issue du délai ainsi fixé vaut refus.

L'éventuel accord du BAILLEUR, de SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE ne saurait en aucun cas engager la responsabilité du BAILLEUR, de SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE pour quelque cause que ce soit, du fait de la réalisation et des conséquences des travaux autorisés.

- 4) Le LOCATAIRE s'engage à réaliser les travaux conformément aux prescriptions des autorisations administratives requises et des textes en vigueur, selon les règles de l'art et les règles d'ingénierie appropriées et dans le respect des dispositions d'intervention (plages horaires, règles de sécurité, etc.) et des contraintes inhérentes au principe d'intégrité, de sécurité et de continuité liées à l'exploitation ferroviaire.

Les documents suivants doivent être remis à SNCF IMMOBILIER ou au GESTIONNAIRE avant la réalisation des travaux, savoir :

- les autorisations administratives délivrées ainsi que leurs avis et annexes,

- le dossier de demande d'autorisations administratives (permis de construire, permis de démolir, déclaration préalable, etc.), tamponné par l'autorité compétente,
- le justificatif de l'affichage régulier des autorisations administratives obtenues (production de trois procès-verbaux d'exploit d'huissier),
- les attestation(s) délivrée(s) par l'autorité compétente, confirmant l'absence de recours des tiers, de référé et de retrait des autorisations administratives obtenues.

- 5) Les travaux envisagés par le LOCATAIRE qui peuvent avoir une incidence sur l'exploitation ferroviaire et/ou les installations ferroviaires situées à proximité sont réalisés par le LOCATAIRE dans le respect des dispositions des articles 13.1 et 13.2 des Conditions Générales.
- 6) Les Conditions Particulières précisent les modalités selon lesquelles le LOCATAIRE exerce son activité et notamment les conditions dans lesquelles il peut effectuer éventuellement dans le cadre de l'activité autorisée des opérations de transbordements, transvasement ou dépôts de matières polluantes ou dangereuses.
- 7) Dans un délai maximum de 6 mois à compter de la réception des travaux, le LOCATAIRE doit fournir à SNCF Immobilier au GESTIONNAIRE une copie des factures correspondant aux travaux ouvrant droit à indemnisation conformément aux dispositions de l'article 23.2 des Conditions Générales.

Dans un délai maximum d'un an à compter de la réception desdits travaux, le LOCATAIRE doit fournir à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE :

- une copie du procès-verbal de réception des travaux réalisés,
- une copie du procès-verbal de levée des réserves, le cas échéant,
- une copie des autres documents concernant les travaux effectués, notamment les plans de recollement,
- la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT),
- les dossiers d'intervention ultérieure sur les ouvrages (DIUO).

- 8) Le LOCATAIRE est propriétaire au fur et à mesure de leur réalisation des ouvrages, constructions, équipements et installations qu'il est ou a été autorisé à réaliser sur le BIEN en application du présent BAIL ou d'un bail civil ou convention d'occupation antérieurs, et ce pendant toute la durée de sa jouissance.
- 9) Pendant toute la durée de jouissance du LOCATAIRE sur le BIEN, les travaux autorisés par le BAILLEUR et ouvrant droit à indemnisation conformément aux dispositions de l'article 23.2 des Conditions Générales ne peuvent être modifiés ou supprimés sans l'accord exprès et écrit du BAILLEUR.
- 10) En cas de réalisation de travaux, sans l'accord préalable et écrit du BAILLEUR, ceux-ci peuvent demander leur démolition, enlèvement ou démontage immédiat ainsi que la remise en l'état initial du BIEN, aux frais, risques et périls du LOCATAIRE.
- 11) En cas de demande du LOCATAIRE au cours de BAIL de réaliser de nouveaux travaux ouvrant droit à indemnisation conformément aux dispositions de l'article 23.2 des Conditions Générales, un avenant au BAIL devra être régularisé entre les PARTIES afin de redéfinir les conditions du Bail.

#### **14.2 - Respect des réglementations en vigueur (Urbanisme, Environnement...)**

L'accord donné par le BAILLEUR de réaliser des travaux ou d'entamer une exploitation s'entend sous réserve du respect par le LOCATAIRE de la législation en vigueur, notamment en matière d'aménagement, d'urbanisme et d'environnement.

Lorsque les travaux envisagés nécessitent l'obtention d'une autorisation, notamment au titre des règles d'urbanisme ou au titre du code de l'environnement, le LOCATAIRE doit remettre son dossier à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE, pour information, concomitamment à l'envoi aux services administratifs compétents. Avant tout commencement d'exécution des travaux ou toute mise en exploitation, le LOCATAIRE leur adresse une copie de l'autorisation ou du récépissé qui lui ont été délivrés.

Le BAILLEUR n'autorisera la réalisation des travaux ou la mise en exploitation qu'après s'être assuré du respect des conditions figurant à ladite autorisation.

#### **14.3 - Clôtures**

Le LOCATAIRE doit clôturer le BIEN ou maintenir les clôtures existantes de telle sorte qu'il ne puisse exister d'accès direct vers des terrains affectés à l'exploitation ferroviaire, et ce conformément aux prescriptions édictées par le BAILLEUR, la Société nationale SNCF, SNCF Voyageurs, SNCF RESEAU et/ou SNCF Gares & Connexions susvisées.

#### **14.4 - Voirie publique**

Si l'emprunt, par les véhicules du LOCATAIRE, des voies routières publiques desservant le BIEN nécessite des travaux de voirie, le LOCATAIRE rembourse les dépenses qui seraient imposées au BAILLEUR par les collectivités publiques, sur présentation des justificatifs.

#### **14.5. - Canalisations**

L'installation en dehors du BIEN et dans des emprises ferroviaires, de canalisations souterraines ou aériennes fait l'objet d'un contrat séparé qui sera annexé au présent BAIL.

### **ARTICLE 15. OBLIGATIONS DÉCLARATIVES**

Pour permettre au BAILLEUR de remplir ses obligations déclaratives auprès de l'administration fiscale, le LOCATAIRE communique à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE toutes les informations relatives :

- à la modification de la consistance du BIEN et aux travaux réalisés,
- au changement de destination du BIEN dans les conditions prévues aux Conditions Particulières.

Ces informations doivent être fournies dans un délai de 45 jours à compter de la survenance desdites modifications.

### **ARTICLE 16. ENTRETIEN, RÉPARATIONS ET PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

#### **16.1 - Conditions générales**

##### **a) Entretien et réparations à la charge du LOCATAIRE**

Le LOCATAIRE jouit du BIEN dans des conditions qui en garantissent la bonne conservation ; il l'entretient pendant toute la durée du BAIL en bon état d'entretien et de réparations de toutes natures à ses frais, risques et périls. Il en est de même pour les ouvrages, constructions, équipements ou installations qu'il est ou a été autorisé à réaliser.

L'obligation d'entretien et de réparations du LOCATAIRE recouvre notamment les travaux et réparations d'entretien, les grosses réparations dont celles de l'article 606 du code civil, les

remplacements portant sur le BIEN (en ce compris ceux du sol, des clôtures et de tous ses équipements), les travaux pour remédier à la vétusté, les travaux ordonnés par l'administration quels qu'ils soient, et ceux relatifs à la mise en conformité du BIEN à la réglementation, et ce quels qu'en soient leur nature et leur importance.

La liste précisant de manière non limitative les charges et travaux incombant au LOCATAIRE figure en Annexe [1] des présentes Conditions Générales.

#### **b) Travaux réalisés par le BAILLEUR**

L'exécution de travaux et de réparations quels qu'ils soient par le BAILLEUR et que ce dernier jugerait nécessaires, quelle qu'en soit leur durée, n'entraîne ni indemnité ni diminution du loyer, et ce par dérogation à l'article 1724 du Code civil. Il en est de même à l'occasion de travaux de remise en état consécutifs à un sinistre partiel.

LE LOCATAIRE s'engage à laisser pénétrer sur le BIEN les agents, préposés ou mandataires du BAILLEUR, les représentants du bureau d'études visé à l'article 16.2 et plus généralement toute personne ou société mandatée par le BAILLEUR, notamment pour s'assurer :

- du bon état d'entretien du BIEN,
- des mesures prises pour la prévention des incendies et du bon état des appareils d'extinction installés par le LOCATAIRE et à ses frais, tant en application de la réglementation en vigueur qu'à la demande du BAILLEUR.

Ces contrôles ne peuvent, en aucun cas, avoir pour conséquence d'engager la responsabilité du BAILLEUR, de SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE en cas de dommages.

### **16.2 - Protection de l'environnement – Pollution**

#### **a) Conditions d'exercice de l'activité et mesures préventives**

En cours de BAIL, le LOCATAIRE prendra toutes mesures utiles pour que l'activité exercée ne génère pas de pollution affectant le BIEN et les abords et milieux environnants. D'une manière générale, le LOCATAIRE s'engage à se conformer à toutes mesures prescrites par la loi, les règlements et à toute demande de quelque nature qu'elles soient (injonction, mise en demeure, arrêté d'autorisation, arrêté complémentaire, etc.) émanant des autorités compétentes en matière environnementale. Le LOCATAIRE transmet copie de toutes correspondances avec l'administration à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE.

Il devra exercer son activité dans des conditions qui permettent de garantir, outre la compatibilité pérenne entre l'état du BIEN et l'usage auquel il est affecté, la protection de l'environnement, notamment des intérêts spécifiquement mentionnés à l'article L. 511-1 du Code de l'environnement.

Au regard des considérations qui précèdent, le LOCATAIRE accepte, sans que le BAILLEUR ne puisse être inquiété ou recherché à cet égard, d'assumer intégralement, vis-à-vis du BAILLEUR ou de SNCF Immobilier comme des tiers, la responsabilité d'une éventuelle pollution en lien avec son activité.

#### **b) Cas d'une pollution**

En cas de pollution pendant le BAIL, le LOCATAIRE s'engage, après avoir immédiatement informé SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE de sa découverte, à réaliser les mesures immédiates conservatoires qui s'imposent pour limiter dans l'urgence les conséquences de cette pollution. Il désignera à ses frais un bureau d'études spécialisé en matière

environnementale (certifié sites et sols pollués en cas de pollution du sol et du sous-sol), dont la mission sera d'étudier et d'élaborer un diagnostic environnemental conforme aux règles de l'art ou recommandations ministérielles en la matière, portant sur la nature et l'étendue de la pollution et les moyens à mettre en œuvre afin d'en supprimer la source et d'en éliminer toutes les conséquences.

Pour que ce diagnostic environnemental soit considéré comme opposable au BAILLEUR, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE doit préalablement valider :

- le choix du bureau d'études,
- le cahier des charges de la mission confiée au bureau d'études,
- le contenu du diagnostic environnemental.

Une copie du diagnostic sera communiquée, sans délai, par le LOCATAIRE à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE pour information et observations éventuelles. En outre, dans l'hypothèse où le BAILLEUR aurait été contraint de prendre en charge des frais d'étude et de contrôle liés, soit pour déterminer les travaux à réaliser pour remédier à la pollution, soit encore pour contrôler les travaux réalisés par le LOCATAIRE, ce dernier s'engage à rembourser au BAILLEUR l'intégralité de ces frais.

Le LOCATAIRE s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires afin de remédier à la pollution et à ses éventuelles conséquences sur les abords et les milieux environnants ainsi qu'à l'enlèvement et au traitement des déchets conformément à la réglementation applicable. Ces travaux sont réalisés, sous sa propre responsabilité et à ses frais exclusifs, sans préjudice des mesures qui pourraient, le cas échéant, être imposées par les autorités compétentes.

Ces travaux seront réalisés sous le contrôle obligatoire d'un bureau d'études spécialisé en matière environnementale certifié sites et sols pollués en cas de pollution du sol et du sous-sol agréé au préalable par le BAILLEUR.

En tant que de besoin, le BAILLEUR se réserve la possibilité de diligenter, à tout moment, un autre bureau d'études pour contrôler les travaux réalisés par le LOCATAIRE.

Le LOCATAIRE devra tenir SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE parfaitement informé de l'évolution des travaux, ainsi que des éventuelles demandes, avis et décisions des autorités compétentes en matière environnementale. Si des négociations devaient être engagées avec les autorités compétentes ou des tiers, le LOCATAIRE serait seul en charge de mener ces négociations. Il devra toutefois tenir SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE parfaitement et intégralement informé du déroulement des négociations et, à la demande de SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE les associer à ces négociations.

D'une manière générale et dès la découverte de la pollution, le LOCATAIRE devra transmettre 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 BAILLEUR indépendamment des prescriptions des autorités compétentes qui pourront être imposées au LOCATAIRE, pourra exiger de ce dernier des mesures supplétives et/ou complémentaires dans le cas où les travaux imposés par les autorités compétentes ne suffiraient pas, au regard de la pollution qui a été décelée, à remettre le BIEN dans l'état où il se trouvait au moment de la prise d'effet du bail civil, tel que cet état a pu être constaté lors de l'état des lieux d'entrée.

A la fin des travaux, le bureau d'études désigné par le LOCATAIRE aura pour mission d'attester la bonne réalisation des mesures préconisées et/ou imposées par les autorités



compétentes, de constater la suppression des sources de pollution et l'élimination de toutes ses conséquences. Il aura également pour rôle de prescrire les travaux complémentaires qui s'avéreraient nécessaires et, le cas échéant, d'en surveiller la réalisation.

Une copie du rapport final de fin de travaux sera communiquée, sans délai, par le LOCATAIRE à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE.

Faute pour le LOCATAIRE de remédier à la pollution, le BAILLEUR y procédera ou y fera procéder aux frais du LOCATAIRE, sans préjudice des éventuelles sanctions administratives et/ou pénales que, le cas échéant, l'autorité en charge de la police des installations classées pourrait édicter à l'encontre du LOCATAIRE.

### **ARTICLE 17. SOUFFRANCE**

Le LOCATAIRE supporte la gêne que lui causeraient les réparations, reconstructions, surélévations et autres travaux qui pourront être exécutés dans le BIEN ou à l'extérieur de celui-ci, sans pouvoir demander au BAILLEUR ou à ses préposés aucun recours, indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée, quand bien même elle excéderait 21 jours, et ce par dérogation à l'article 1724 du code civil.

Toutefois, en contrepartie de cette renonciation du LOCATAIRE, le BAILLEUR s'engage à faire tous ses efforts pour limiter la gêne que de tels travaux pourraient causer au LOCATAIRE et pour lui assurer en permanence un libre accès au BIEN loué.

## IV. RESPONSABILITÉ ET ASSURANCES

### ARTICLE 18. GÉNÉRALITÉS

1. Les dispositions visées à l'article 19 « Responsabilité » et à l'article 20 « Assurances » des présentes Conditions Générales s'appliquent pour toute la durée du BAIL, et notamment pour toutes les opérations et travaux d'aménagement, de construction, de reconstruction, d'équipement, et/ou lors des périodes d'exploitation et/ou de maintenance, exécutées à l'occasion du BAIL.
2. L'existence d'assurance(s) ou non et la limitation de ces dernières ne peuvent être considérées comme une quelconque limitation des responsabilités encourues et garanties dues par le LOCATAIRE, sous-locataire et/ou entreprises et autres tiers.

Néanmoins, en cas de couverture insuffisante, le BAILLEUR se réserve le droit d'exiger de la part du LOCATAIRE la souscription par lui-même ou par les entrepreneurs dans le cadre des travaux d'une assurance complémentaire et en cas de non-respect, de résilier le BAIL aux torts de ce dernier.

3. Sans en attendre la demande effective du BAILLEUR, il est expressément entendu par le LOCATAIRE qu'il doit sous **UN (1) mois** :
  - a. communiquer à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE, les attestations d'assurance des polices qu'il est tenu de souscrire (ou souscrite par les entrepreneurs dans le cadre des travaux) :
    - i. préalablement à la Date de prise d'effet du Bail, et annuellement pendant toute la durée du bail pour les polices visées à l'article 20.2 «Assurance des risques liés à l'exploitation»,
    - ii. avant la date d'ouverture du chantier pour les risques visés à l'article 20.1 «Assurance des risques liés à la réalisation de travaux»,
  - b. justifier annuellement du paiement régulier des primes afférentes aux polices susvisées,
  - c. notifier à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE toute modification substantielle affectant son ou ses contrats d'assurances ainsi que tout fait de nature à provoquer la suspension ou la résiliation des garanties.

#### **4. Concernant l'Attestation d'Assurance :**

Ce document émanant exclusivement d'une compagnie d'assurances, d'un agent général, ou d'une mutuelle de solvabilité notoire, devra impérativement :

- a. être un original rédigé en français et exprimé en EURO,
- b. être valable au jour de sa communication, et
- c. comporter au minimum les indications suivantes selon la nature de la police concernée :
  - i. nom de l'assuré
  - ii. désignation des biens et/ou activités exactes garanties et prévoir l'application des garanties aux missions données en sous-traitance

- iii. les montants des garanties pour les dommages matériels, corporels, immatériels consécutifs et non consécutifs, et/ou les limites et sous-limites délivrées, et les franchises
- iv. la période de garantie
- v. clause d'abandon de recours le cas échéant
- d. et tout autre renseignement habituellement renseigné sur une attestation en fonction de la garantie à laquelle cette attestation se réfère.

## **ARTICLE 19. RESPONSABILITÉ**

1. Le LOCATAIRE est sensibilisé par la circonstance que le BIEN est situé à proximité et/ou dans les emprises/activités ferroviaires, les exigences en termes de responsabilités et assurantielles doivent être étudiées et appréciées de manière diligente par le LOCATAIRE pour en apprécier les risques et conséquences pécuniaires qui peuvent en découler.

Il est rappelé au LOCATAIRE qu'il est de sa seule responsabilité d'apprécier (sans qu'il puisse l'opposer au BAILLEUR et/ou SNCF Immobilier) son exposition et le niveau de responsabilité qu'il encourt du fait de son activité ainsi que du fait de son occupation des lieux à proximité d'une activité ou installations ferroviaires et/ou vis-à-vis de tout tiers.

2. Tout accident ou dommage quelconque, provoqué par l'inobservation :

- a. des prescriptions législatives et réglementaires, notamment celles visées à l'article 2 « Observations des lois et règlements » et l'article 14 « Travaux et constructions »,
- b. des clauses du BAIL et en particulier des règlements et consignes particulières visés à l'article 13 « Proximité du bien avec une infrastructure ferroviaire », ainsi que des prescriptions relatives à la sécurité, la circulation et au stationnement dans les emprises du domaine de SNCF RESEAU, figurant aux Conditions Particulières,

entraîne la responsabilité du LOCATAIRE.

3. Le LOCATAIRE supporte seul les conséquences pécuniaires des dommages de toute nature qui pourraient être causés :

- a. au BIEN ainsi qu'aux ouvrages, constructions, équipements et installations qu'il a réalisés,
- b. à lui-même, à ses propres biens et à ceux dont il est détenteur à un titre quelconque, ainsi qu'à ses préposés,
- c. aux biens et à la personne des tiers, (notamment et non limitatif, les sous-traitants, entreprises intervenantes, entreprises ferroviaires, clients, co-locataires, voisins...),
- d. au BAILLEUR et à ses préposés, étant précisé que la société nationale SNCF, lorsqu'il est co-locataire et/ou voisins, a la qualité de tiers.

4. La responsabilité des Parties est déterminée suivant les règles du droit commun pour les dommages provenant d'incendies ou d'explosions se produisant en dehors :

- a. du BIEN,

- b. des ouvrages, constructions, équipements et installations réalisés par le LOCATAIRE.

## **5. Renonciation à recours**

- a. En conséquence du § 2 et § 3 de l'article 19 « Responsabilité », le LOCATAIRE renonce à tout recours contre le BAILLEUR, ses agents et ses éventuels assureurs et s'engage à les garantir contre toute action ou réclamation exercée à leur encontre et à les indemniser du préjudice subi par eux.

Il s'engage à faire renoncer son/ses assureur(s) à exercer tout recours contre le BAILLEUR, ses agents et ses éventuels assureurs.

- b. Ces dispositions trouvent application pour les dommages pouvant survenir du fait ou à l'occasion du présent BAIL il y compris pour ceux résultant des travaux de quelque nature que ce soit réalisés par le LOCATAIRE.
- c. Le LOCATAIRE renonce à tout recours contre le BAILLEUR
  - en cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux dont le LOCATAIRE pourrait être victime dans les lieux loués,
  - au cas où les lieux loués viendraient à être détruits en totalité ou en partie, par vétusté, vice de construction, cas fortuit ou autre cause indépendante de la volonté du BAILLEUR. En outre, le BAILLEUR aura la faculté de résilier de plein droit et sans indemnité le présent BAIL, conformément à l'article 1722 du code civil.
  - en cas d'interruption, même prolongée et quelle qu'en soit la cause, de l'eau, du gaz, de l'électricité, du chauffage, de l'ascenseur, et plus généralement de toute source d'énergie et fluide quelconque.
  - en cas de trouble de jouissance ou de dommages quelconques causés au LOCATAIRE par la faute de co-locataires ou de tiers, quelle que soit leur qualité, le LOCATAIRE devra agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR qui décline toute responsabilité pour les accidents de toutes natures qui pourraient survenir, d'assurer sa privation de jouissance et sa perte d'exploitation., et ce conformément à l'article 1725 du code civil. Le LOCATAIRE s'engage à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage. Il s'engage à se substituer au BAILLEUR dans toute instance judiciaire à ce titre.
  - en cas d'inondation, de refoulement d'égouts, d'humidité, fuites, le BAILLEUR n'étant aucunement responsable des marchandises, biens, installations et équipements du LOCATAIRE qui pourraient être détériorés ou de tous autres dégâts.

## **ARTICLE 20. ASSURANCES**

### **20.1 Assurance des risques liés à la réalisation de travaux**

#### **20.1.1 Assurance relevant du LOCATAIRE**

Le LOCATAIRE est tenu de souscrire auprès d'une compagnie d'assurance, d'un agent général ou mutuelle de solvabilité notoire au minimum les assurances suivantes :

#### **1. Assurance Responsabilité Civile Maître d'Ouvrage (« RCMOA »)**

- a) Assurance destinée à couvrir les dommages occasionnés aux tiers, y compris au BAILLEUR et notamment en sa qualité de co-locataires et voisins, du fait ou à l'occasion de la réalisation par le LOCATAIRE, de travaux de quelque nature que ce soit sur le BIEN.

- b) Cette Police doit reproduire la renonciation à recours du §5 « Renonciation à recours » de l'article 19 « Responsabilités ».

## 2. Assurance(s) relevant du champ d'application de la Décennale

Concernant un ouvrage soumis à obligation d'assurance décennale (ou qui serait accessoire à un ouvrage soumis à obligation), le LOCATAIRE est tenu de souscrire :

- a) tant pour son compte que pour le compte et dans l'intérêt du BAILLEUR (qui aura ainsi la qualité d'assuré au titre de la Police Dommages Ouvrages) une police d'assurance de « Dommages Ouvrages (DO) » (article L. 242-1 du code des assurances) que l'ouvrage soit soumis ou non à obligation d'assurance DO.
- b) Une police d'assurance de « Responsabilité Constructeur non Réalisateur (CNR) » (article L. 241-2 du code des assurances).

### **20.1.2 Assurance concernant les intervenants / entrepreneurs effectuant les travaux**

Le LOCATAIRE se porte fort pour l'ensemble des intervenants (entrepreneurs et ceux compris les sous-traitants et autres intervenants ou personnes présentes du fait des travaux) de ce qu'ils :

- sont bien titulaires au minimum des polices d'assurance listées ci-après, et
- sont assurés pour des montants de garantie suffisants et adaptés au regard de la nature et importance des travaux réalisés et/ou en fonction de l'importance de l'infrastructure ferroviaire (et/ou utilisateurs) qui serait concernée par un sinistre.

#### 1. Assurance de Responsabilité Civile de l'entrepreneur

- a) Police le garantissant des conséquences pécuniaires de la responsabilité civile pouvant lui incomber du fait des dommages de toute nature causés à tout tiers du fait ou à l'occasion de l'exécution des travaux.
- b) Les garanties de cette police doivent être expressément étendues aux conséquences pécuniaires des désordres ou dommages susceptibles d'être causés tant aux constructions existantes qu'aux constructions avoisinantes, y compris celles détenues par le BAILLEUR et SNCF Immobilier, ainsi qu'à leurs occupants.

#### 2. Assurance de Responsabilité Civile Décennale « ouvrages soumis à obligation d'assurance » (ouvrages selon l'Ordonnance du 8 juin 2005) (art. 1792 et suivant et art. 2270 du code civil)

- a) Ce contrat d'assurance doit (ainsi que l'attestation d'assurances qui en résulte) :
- i. mentionner la liste exacte des activités pour lesquelles l'entrepreneur est garanti,
  - ii. être valable au jour de la Date d'Ouverture de Chantier (« DOC »),
  - iii. être nominative de chantier avec mention de l'adresse et du montant total de l'opération (travaux + honoraires),
  - iv. stipuler que les garanties s'appliquent selon le régime de la capitalisation.
- b) Les garanties de cette police d'assurance doivent être expressément étendues :
- i. en cas de réalisation de travaux sur une construction préalablement existante, aux dommages causés à cette dernière ;

- ii. à la garantie de bon fonctionnement édictée par l'article 1792-3 du code civil.

### **20.1.3 Assurance Tous Risques Chantiers (« TRC »)**

Lorsque le bien en construction incorpore un « bien existant » du BAILLEUR, le LOCATAIRE ou l'entrepreneur devra souscrire à sa charge, en complément de l'assurance « Dommages aux biens (DAB) », une assurance visant à couvrir tous les risques chantiers étendue aux dommages à l'existant.

Cette assurance devra être mise en place avant le début des travaux, pour la durée des travaux et jusqu'à la réception totale des travaux par le LOCATAIRE auprès des entreprises et le BAILLEUR sera désigné comme assurés.

## **20.2 Assurance des risques liés à l'exploitation**

Le LOCATAIRE est tenu de souscrire à la Date de prise d'effet du Bail :

### **20.2.1 Assurance de « Responsabilité Civile » (« RC »)**

1. Cette police est destinée à couvrir les conséquences pécuniaires des dommages occasionnés aux tiers, y compris au BAILLEUR. Elle doit comporter les clauses de renonciation à recours prévues à l'article 19 « Responsabilité » précité.

2. La garantie souscrite sera au minimum le montant indiqué aux Conditions Particulières, étant entendu que le montant indiqué est un minimum indicatif et ne saurait constituer une quelconque forme de responsabilité du BAILLEUR quant à son appréciation, cette dernière relevant de la seule responsabilité (non-opposable) du LOCATAIRE assisté ou non de son Assureur.

### **20.2.2 Assurance « Dommage aux Biens » (« DAB »)**

1. Lorsque les biens meubles et/ou immeubles sont assurables au titre d'une garantie « Dommages aux Biens », le LOCATAIRE est tenu de souscrire tant en son nom que pour le compte et dans l'intérêt du BAILLEUR, qui aura ainsi la qualité d'assuré, une police sous la forme d'une assurance de « Dommages aux biens » selon la formule « tous risques sauf » pour garantir les dommages de toute nature et quelle que soit leur origine, pouvant atteindre :

- le BIEN,
- les ouvrages, constructions, équipements et installations réalisés par le LOCATAIRE à concurrence du montant définitif des travaux déterminé comme prévu à l'article 15 « Travaux et constructions ».

2. Cette police doit en outre comporter les clauses destinées à garantir :

- l'abrogation totale et absolue de la règle proportionnelle des capitaux assurés,
- les « Frais et pertes divers » et les « Responsabilités » (dont celles de responsabilité civile incombant normalement au propriétaire d'immeuble),
- les risques de voisinage « Recours des Voisins et des Tiers » (« RVT »), telle que plus amplement décrite ci-après (article 21.2.3 « Assurance des risques de voisinage »),
- les pertes indirectes à concurrence d'un forfait de 10% du montant des dommages,
- les honoraires d'experts mandatés par le LOCATAIRE, le BAILLEUR ou SNCF Immobilier (ou le GESTIONNAIRE),
- les frais de démolition et de déblais consécutifs à un sinistre,

3. La police doit être assortie d'une clause de renonciation de son assureur à exercer tout recours contre le BAILLEUR, ses agents et ses éventuels assureurs.

### **20.2.3. Assurance des risques de voisinage (« RVT »)**

1. Le LOCATAIRE est tenu de souscrire la garantie d'assurance « Recours des Voisins et des Tiers » (« RVT »), pour les conséquences pécuniaires de la responsabilité qu'il encourt vis-à-vis des co-locataires et voisins (dont le BAILLEUR) et des tiers à raison des dommages d'incendie, d'explosion et de dégâts des eaux ayant pris naissance dans les ouvrages, constructions et installations réalisés par ses soins et/ou ses propres biens/équipements et/ou sur le BIEN.

**Extension spéciale** (Dpt. du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle) : *la responsabilité incendie de l'assuré sera garantie dans le cas où celle-ci serait recherchée et prouvée pour les risques situés dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle, qui bénéficient de par la loi d'une exonération d'assurance des risques locatifs.*

2. Cette garantie est une extension de l'assurance « Dommages aux biens » (article 20.2.2) et/ou de l'« Assurance de Responsabilité Civile » (article 20.2.1).

### **20.3 Assurance et obligations du SOUS-LOCATAIRE autorisé**

En cas de sous-location autorisée par les Conditions Particulières, le LOCATAIRE se porte fort et s'oblige à ce que le sous-Locataire souscrive les mêmes polices d'assurance et les mêmes obligations que celles du présent article et de l'article 21 « Obligations du LOCATAIRE en cas de sinistre » ci-après.

## **ARTICLE 21. OBLIGATIONS DU LOCATAIRE EN CAS DE SINISTRE**

### **21.1 Déclaration de sinistre**

#### **1. Généralités**

a) Le LOCATAIRE doit :

- aviser SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE sans délai et au plus tard dans les 48h (quarante-huit heures) de sa survenance, de tout sinistre subi ou provoqué par le BIEN ainsi que par les ouvrages, constructions et installations réalisés par lui,
- faire, dans les conditions et délais prévus par chaque police d'assurance, toutes déclarations aux compagnies d'assurances. Le BAILLEUR donne d'ores et déjà au LOCATAIRE pouvoir pour faire ces déclarations.

b) Le LOCATAIRE doit également :

- faire le nécessaire afin d'obtenir des compagnies d'assurances le règlement des indemnités, en faveur du BAILLEUR,
- effectuer toutes démarches, accomplir toutes formalités, provoquer toutes expertises, y assister,
- en cas de difficultés, exercer toutes poursuites, contraintes et diligences.

c) Le LOCATAIRE doit tenir régulièrement informé SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE de toutes ses démarches et du suivi du règlement du sinistre et répondre à toute demande et/ou sollicitation du BAILLEUR.

d) Tous les droits, frais et honoraires quelconques, y compris les honoraires d'avocats, qui pourraient rester dus à raison de l'accomplissement des obligations mentionnées ci-dessus, sont à la charge du LOCATAIRE.

## **2. Cas spécifique des désordres relevant de la Responsabilité Civile Décennale**

Pour les désordres relevant de la garantie décennale affectant les ouvrages, constructions et installations réalisés par le LOCATAIRE, celui-ci s'engage :

- à en informer SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE et
- à exercer les réclamations et actions en garantie nécessaires à leur remise en état. Le BAILLEUR ou SNCF Immobilier se réserve le droit de se substituer au LOCATAIRE dans l'exercice de ces recours à défaut de diligence suffisante du LOCATAIRE.

Cette intervention du BAILLEUR ne dégage en rien la responsabilité du LOCATAIRE et il est entendu que le LOCATAIRE demeure responsable de toutes conséquences liées à son inaction ou retard.

### **21.2 Règlement de sinistre**

- a. En cas de sinistre partiel et par dérogation à l'article 1722 du code civil le LOCATAIRE est tenu de remettre en état le BIEN sinistré, à ses frais, risques et périls, dans les conditions de l'article 15 « Travaux et constructions ».

Le BAILLEUR reverse au LOCATAIRE, sur justification des travaux de remise en état effectués, toutes indemnités qu'il peut percevoir des compagnies d'assurances, sous déduction toutefois de tous impôts et taxes pouvant éventuellement grever ces indemnités.

Si les autorités administratives refusent d'accorder les autorisations nécessaires à la remise en état des lieux ou à l'exploitation de l'activité prévue aux Conditions Particulières, le bail civil est résilié de plein droit selon les modalités de l'article 25 « Résiliation en cas de sinistre. La procédure d'indemnisation du LOCATAIRE est indiquée à l'article 25 « Résiliation en cas de sinistre ».

- b. En cas de sinistre total, il est fait application des dispositions prévues à l'article 25 « Résiliation en cas de sinistre ».



## V. ECHEANCE – RÉSILIATION

### ARTICLE 22 : ECHEANCE DU BAIL

Le BAIL prend fin de plein droit à son échéance, à l'issue de la durée fixée par les Parties au sein des Conditions Particulières, sans qu'aucune formalité préalable n'ait à être observée par l'une ou l'autre des Parties.

### ARTICLE 23. RÉSILIATION ANTICIPEE

Par dérogation à l'article 22 des Conditions Générales, le BAIL peut être résilié de manière anticipée par l'une des Parties dans les conditions fixées ci-après.

#### 23.1. RESILIATION ANTICIPEE UNILATERALE À L'INITIATIVE DU LOCATAIRE

Le BAIL peut être résilié à l'initiative du LOCATAIRE chaque année, à la date anniversaire de sa prise d'effet. Il en informe SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE par congé donné au moins **six mois** à l'avance par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception.

Cette résiliation n'ouvre aucun droit à indemnité au bénéfice du LOCATAIRE à quelque titre que ce soit.

#### ARTICLE 23.2. RÉSILIATION ANTICIPEE UNILATERALE À L'INITIATIVE DU BAILLEUR

Le BAILLEUR peut résilier à tout moment le BAIL en cas de :

- Motif sérieux et légitime lié à l'activité et/ou aux missions du BAILLEUR, de la Société nationale SNCF mentionnée à l'article L. 2101-1 du Code des transports, de SNCF RESEAU et/ou de sa filiale SNCF Gares & Connexions respectivement mentionnées à l'article L. 2111-9 du même code et au 5° de cet article, et/ou de la société SNCF Voyageurs ;
- Vente du BIEN loué, étant précisé que dans une telle hypothèse, et en application de l'article L.2141-13 du Code des transports, l'Etat sera préalablement consulté.
- .

Il en informe le LOCATAIRE par congé donné au moins **six (6) mois** à l'avance par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception.

Cette résiliation ouvre droit, exclusivement :

- **À la restitution au LOCATAIRE de la partie du loyer versé d'avance** et correspondant à la période restant à courir à la date d'effet de la résiliation.
- **Au versement d'une indemnité** égale à la part non amortie des investissements réalisés par le LOCATAIRE pendant la durée du BAIL et correspondant aux travaux listés à l'article [« TRAVAUX »] des Conditions Particulières, sous réserve, d'une part,

que ces investissements aient été autorisés par le BAILLEUR dans les conditions de l'article 14.1 des Conditions Générales, et d'autre part, que ces travaux subsistent à la date de la résiliation du Bail.

L'indemnité (IN) est calculée comme suit :  $IN = M \times [(d - a) / d]$ , avec

**IN** = Montant de l'indemnité

**M** = Montant des factures correspondant aux travaux autorisés et listés à l'article [« TRAVAUX »] des Conditions Particulières,

**a** = Durée déjà amortie desdits travaux (en mois)

**d** = Durée totale d'amortissement desdits travaux (en mois)

Cette indemnité à laquelle peut prétendre le LOCATAIRE sera déterminée :

- à partir du plan d'amortissement des travaux autorisés aux Conditions Particulières. Ce plan d'amortissement est annexé aux Conditions Particulières.
- sur la base des dépenses réelles justifiées à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE. Celles-ci sont déterminées à partir du devis joint à la demande d'autorisation visé à l'article 14.1 des Conditions Générales, rectifié au plus tard dans les six mois de l'achèvement des travaux ou de chaque tranche de travaux.

La durée totale d'amortissement (**d**) desdits travaux court à compter de leur achèvement ou au plus tard à compter de l'expiration du délai de leur réalisation mentionné à l'article [« TRAVAUX »] des Conditions Particulières.

La durée d'amortissement ne pourra excéder celle du BAIL.

L'amortissement est calculé de façon linéaire.

#### **ARTICLE 24. CLAUSE RESOLUTOIRE**

Il est expressément convenu comme condition essentielle du BAIL qu'en cas d'inexécution par le LOCATAIRE d'une seule des clauses du BAIL et notamment :

1. A défaut de paiement par le LOCATAIRE d'un seul terme ou fraction de loyer, dont l'indexation, charges, taxes, frais ou accessoires, de rappel de loyer, charges, taxes, frais ou accessoires, ou indemnités d'occupation et/ou accessoires ou de toute autre somme dont ce dernier serait redevable, à leur échéance ou en cas d'inexécution d'une des charges, clauses, conditions et obligations résultant du Bail ou des dispositions découlant d'une disposition législative, réglementaire ou administrative ou d'une décision de justice,
2. En cas de non-fourniture de la garantie financière prévue à l'article 8 ou en cas de non-reconstitution sous quinzaine de ladite garantie financière dans l'hypothèse où elle aurait été mise en œuvre par le BAILLEUR,
3. En cas de non-respect de l'engagement visé à l'article 3 des Conditions Générales tenant au caractère personnel du BAIL,
4. En cas de non-respect de l'engagement visé à l'article 4 des Conditions Générales tenant à l'usage du BIEN,
5. En cas d'inobservation par le LOCATAIRE de l'une de ses obligations contractuelles, autres que celles visées aux points 1, 2 et 3 ci-dessus.

Le BAILLEUR aura la faculté de résilier le BAIL, si bon lui semble.

Le BAILLEUR devra avoir préalablement mis le LOCATAIRE en demeure de régulariser sa situation, soit sous forme d'un commandement ou d'une sommation de payer ou d'une sommation d'exécuter ou de respecter les stipulations du BAIL ou d'une mise en demeure délivrés par acte extrajudiciaire ou lettre recommandée avec demande d'accusé de réception, contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, si bon lui semble.

Si, un (1) mois après le commandement de payer ou la sommation d'exécuter ou un (1) mois après la première présentation de la lettre recommandée avec accusé de réception contenant mise en demeure, le LOCATAIRE n'a pas entièrement régularisé sa situation, le BAIL sera résilié automatiquement, si bon semble au BAILLEUR, sans notification complémentaire et sans préjudice du droit réservé à ce dernier de renoncer dans le délai d'un (1) mois à la résiliation du Bail.

Au jour de la résiliation du Bail, le BAILLEUR reprendra possession et aura de plein droit la libre disposition du BIEN. Dans le cas où le LOCATAIRE refuserait de quitter les locaux, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé, et dans ces cas, les sommes versées à titre d'avance, de dépôt de garantie resteront acquises de plein droit au BAILLEUR comme indemnité provisionnelle, sans préjudice de tous autres dépens ou dommages et intérêts, et sans que l'effet de la présente clause puisse être arrêté par des offres ultérieures de payer ou de se conformer aux conditions du Bail.

A défaut pour le LOCATAIRE de libérer intégralement le BIEN, il sera redevable envers le BAILLEUR de plein droit, et sans aucun préavis, outre les charges, d'une indemnité d'occupation forfaitaire fixée d'ores et déjà à une fois et demi le loyer en cours au jour de la résiliation du BAIL, TVA en sus, calculée *pro rata temporis* à compter de la date à laquelle le LOCATAIRE aurait dû libérer les locaux jusqu'au jour de leur libération effective, sans que cette indemnité crée à son égard un droit quelconque à l'occupation du BIEN. Sera considéré comme jour de retard toute journée d'occupation, pour quelque cause que ce soit, du lendemain de la cessation de la location jusqu'au jour de la restitution des clefs après déménagement complet, toute journée commencée étant due intégralement, et remise en état du BIEN conformément aux stipulations du BAIL.

Tous frais de procédure (commandement, sommation, assignation, signification, dénonciation), de poursuites ou de mesures conservatoires, ainsi que tous frais de levée d'états et d'extrait K-BIS ainsi que les honoraires, même non taxables d'Huissier ou d'Avocat, seront à la charge du LOCATAIRE.

Cette résiliation n'ouvre aucun droit à indemnité au bénéfice du LOCATAIRE.

## **ARTICLE 25. RÉSILIATION EN CAS DE SINISTRE**

Le BAIL est résilié de plein droit en cas de destruction des lieux loués lorsque le LOCATAIRE est dans l'impossibilité de jouir desdits lieux ou d'en faire un usage conforme à leur destination, telle qu'elle est prévue aux Conditions Particulières.

Dans ce cas, le BAILLEUR reverse au LOCATAIRE tout ou partie des indemnités perçues des Assureurs au titre de l'assurance de « chose » prévue à l'article 20.2.2 « Assurance des risques liés à l'exploitation - Dommages aux biens » (« DAB ») ci-dessus dans le cas où le BAILLEUR ou SNCF Immobilier bénéficierait d'une indemnité versée par un assureur et relatives aux ouvrages, constructions ou installations réalisés par le LOCATAIRE, sous déduction toutefois de tous impôts et taxes pouvant éventuellement grever ces indemnités.

Ce reversement « R » est calculé selon la formule suivante :  $R = M \times a / n$

" M " = le montant à prendre en compte pour le calcul de l'indemnité est arrêté contradictoirement et expressément entre les parties. Il est calculé sur la base du montant définitif des travaux tel que visés à l'article 14.1 8) des Conditions Générales, sans toutefois pouvoir excéder le montant figurant au devis estimatif visé à l'article 14.1 2) des Conditions Générales ; il est également précisé que la valeur des ouvrages, constructions, équipements et installations qui auraient été supprimés à la date de la résiliation du Bail sera déduite du montant à prendre en compte pour le calcul de l'indemnité,

" a " = nombre d'années entières entre la date de résiliation et la date d'expiration du Bail,

" n " = nombre d'années entières entre la date d'autorisation des travaux et la date d'expiration du Bail.

**Toutefois, R ne peut être supérieur à l'indemnité versée par les compagnies d'assurances.**

## **VI. FIN DU BAIL**

### **ARTICLE 26. SORT DES OUVRAGES RÉALISÉS PAR LE LOCATAIRE**

Sauf stipulation contraire dans les Conditions Particulières, les travaux réalisés par le LOCATAIRE seront démolis, aux frais et risques du LOCATAIRE, qui procédera à la remise en état des lieux avant la date d'expiration du présent BAIL ou avant la date d'effet de sa résiliation.

#### **26.1 – A l'expiration normale du BAIL**

**Dans cette hypothèse, au moins six (6) mois avant le terme prévu par le BAIL**, le LOCATAIRE adresse à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE une lettre recommandée avec accusé réception :

- indiquant en tout état de cause les mesures et le calendrier de démolition et de remise en état des lieux,
- demandant, le cas échéant, le maintien des travaux réalisés par le LOCATAIRE durant sa jouissance du BIEN.

Le silence gardé par SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE à l'issue d'un délai de deux (2) mois à compter de la demande vaudra refus de les maintenir. Dans cette hypothèse, le LOCATAIRE devra procéder à leur démolition et à la remise en état initial du BIEN.

#### **26.2 - Résiliation anticipée du Bail à l'initiative du LOCATAIRE**

**Dans cette hypothèse**, le congé adressé dans les conditions de l'article 23.1 ci-dessus :

- indique en tout état de cause les mesures et le calendrier de démolition et de remise en état des lieux,
- demande, le cas échéant, le maintien des travaux réalisés par le LOCATAIRE durant sa jouissance du BIEN.

Le silence gardé par SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE à l'issue d'un délai de deux (2) mois à compter de la demande vaudra refus de les maintenir. Dans cette hypothèse, le LOCATAIRE devra procéder à leur démolition et à la remise en état initial du BIEN.

#### **26.3 - Résiliation anticipée du BAIL à l'initiative du BAILLEUR**

**Dans cette hypothèse**, le LOCATAIRE transmet à SNCF immobilier ou au GESTIONNAIRE les mesures et le calendrier de démolition et de remise en état initial du BIEN dans le délai d'un mois suivant la notification du congé.

#### **26.4- Dans les hypothèses visées aux articles 26.1 à 26.3 :**

- Par exception au premier alinéa du présent article 26, le BAILLEUR pourra demander au LOCATAIRE que les travaux réalisés soient maintenus en tout ou partie à l'issue du BAIL,
- Le BAILLEUR se réserve le droit d'exiger du LOCATAIRE la fourniture de diagnostics sur l'état des travaux réalisés afin de se prononcer, le cas échéant, sur leur maintien. En cas de maintien, le LOCATAIRE ne pourra prétendre à aucune indemnisation de quelque nature que ce soit,
- Faute pour le LOCATAIRE d'effectuer les démolitions ou déposes prévues dans le délai fixé, le BAILLEUR pourra engager toute procédure afin d'y procéder ou y faire procéder aux frais du LOCATAIRE. Ce dernier supportera alors l'intégralité des coûts occasionnés par la démolition.

**26.5 - Dans l'hypothèse où un nouveau BAIL était conclu à l'issue du présent,** le nouveau bail conclu entre le BAILLEUR et le LOCATAIRE pourra prévoir les modalités selon lesquelles les travaux précédemment réalisés par le LOCATAIRE seront démolis ou maintenus à son issue.

## **ARTICLE 27. LIBÉRATION ET REMISE EN ÉTAT DU BIEN**

### **a) Cas général**

A la date d'expiration ou de résiliation du BAIL et sous réserve de l'application des articles 25 et 26 des Conditions Générales, et sans préjudice de l'application de l'article 16.2 des Conditions Générales, le LOCATAIRE est tenu de restituer le BIEN dans son état initial, en bon état d'entretien, exempt de toute pollution et déchets en lien avec l'activité exercée, d'évacuer le BIEN et de le restituer entièrement libéré de tous objets mobiliers.

Faute pour le LOCATAIRE de respecter ses obligations, le BAILLEUR pourra procéder ou faire procéder aux travaux nécessaires à la remise en l'état des lieux, aux frais du LOCATAIRE.

Un état des lieux de sortie est établi contradictoirement entre le BAILLEUR et le LOCATAIRE.

Le volet environnemental de l'état des lieux de sortie sera exigé systématiquement si l'état des lieux d'entrée réalisé en application de l'article 12 comprend lui-même un volet environnemental. Dans les autres cas, le BAILLEUR pourra exiger que l'état des lieux de sortie intègre un volet environnemental afin de s'assurer de l'état du BIEN restitué. En conséquence, le LOCATAIRE s'engage à le faire réaliser sur simple demande du BAILLEUR.

Ce volet environnemental de l'état des lieux de sortie donnera lieu à la réalisation par le LOCATAIRE, avant toute restitution au BAILLEUR, d'un diagnostic environnemental permettant de connaître l'état du sol et du sous-sol au droit du BIEN loué. A la lumière des résultats des investigations de sol et suivant les préconisations du bureau d'études chargé de la réalisation du diagnostic, ce dernier sera complété, chaque fois que nécessaire, par une analyse des abords et des milieux environnants, ainsi que par une analyse des eaux souterraines voire des eaux superficielles du BIEN occupé et de ses abords. Le diagnostic sera réalisé aux frais et risques exclusifs du LOCATAIRE par un bureau d'étude spécialisé en matière environnementale certifié sites et sols pollués en cas de pollution du sol et du sous-sol agréé au préalable par le BAILLEUR.

Pour que ce diagnostic environnemental soit considéré comme opposable au BAILLEUR, outre l'agrément du bureau d'étude, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE valide :

- le cahier des charges de la mission confiée au bureau d'études,
- le contenu du diagnostic environnemental.

Une fois le diagnostic environnemental établi par le bureau d'études, il sera communiqué sans délai à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE pour information et observations éventuelles.

Dans l'hypothèse où, le cas échéant par comparaison avec le volet environnemental de l'état des lieux d'entrée, le diagnostic environnemental ferait apparaître une pollution du sol, du sous-sol et/ou des eaux souterraines, le LOCATAIRE s'engage à prendre les mesures nécessaires pour remédier à ses frais exclusifs à toute pollution des sols, du sous-sol et/ou des eaux résultant de son activité, qui affecterait le BIEN ainsi que ses abords et les milieux environnants.

LE LOCATAIRE, qu'il soit ou non exploitant d'une installation classée pour la protection de l'environnement, est tenu de se conformer à toutes les prescriptions de remise en état qui pourraient lui être imposées par toute autorité de police administrative.

LE LOCATAIRE s'engage à faire ses meilleurs efforts pour que les travaux nécessaires soient réalisés avant l'échéance du BAIL.

A l'issue des travaux, un rapport de fin de travaux qui aura pour objet de décrire le contenu des opérations réalisées et le respect des objectifs poursuivis sera réalisé par le bureau d'études et ses conclusions seront validées par le BAILLEUR et le LOCATAIRE.

Un procès-verbal de réception contradictoire du site sera alors établi entre le BAILLEUR et le LOCATAIRE afin d'attester la conformité des travaux réalisés aux objectifs poursuivis.

### **b) En cas d'application de la réglementation relative aux installations classées**

Sans préjudice de l'application de l'ensemble des stipulations prévues au point **a)** du présent article, le LOCATAIRE qui cesse son activité s'engage à procéder aux formalités de notification prévues par la réglementation en vigueur puis à remettre le BIEN dans un état tel qu'il ne puisse porter atteinte aux intérêts protégés par la législation relative aux installations classées, compte-tenu de l'usage du BIEN défini conformément à la réglementation en vigueur au moment de la cessation d'activité.

Dans cette perspective, le LOCATAIRE s'engage à procéder à l'ensemble des démarches d'investigations et de travaux décrit au point **a)** du présent article, étant précisé que le bureau d'études aura pour mission de préciser, en cas de pollution, les moyens à mettre en œuvre pour assurer, outre l'absence d'atteinte aux intérêts protégés par la législation relative aux installations classées, compte-tenu de l'usage du BIEN défini conformément à la réglementation en vigueur au moment de la cessation d'activité, l'élimination de toute pollution des sols et/ou des eaux résultant de l'activité du LOCATAIRE.

Le LOCATAIRE adresse au GESTIONNAIRE, au BAILLEUR ou à SNCF IMMOBILIER, en fonction de son régime ICPE, conformément à la réglementation du Code de l'environnement en vigueur, copie de l'attestation garantissant la mise en œuvre des mesures de mise en sécurité, copie de l'attestation garantissant l'adéquation des mesures proposées pour la réhabilitation, copie de l'attestation garantissant la conformité des travaux de réhabilitation et copie de toutes prescriptions de l'administration.

Dans l'hypothèse spécifique où en fin de Bail, le LOCATAIRE ne cesserait pas son activité, au titre de la réglementation des installations classées, mais opérerait un transfert de cette activité vers un tiers, il n'en sera pas moins tenu d'opérer une remise en état du BIEN dans les conditions décrites au **a)**.

### **c) Clause pénale**

Dans le cas où le LOCATAIRE se maintient dans les lieux au-delà du terme du Bail sans l'autorisation expresse et préalable du BAILLEUR, il pourra être appliqué au LOCATAIRE une pénalité journalière dont le montant est calculé comme suit : (Montant annualisé ou annuel du loyer/ 365 jours) x 2, sans pouvoir être inférieure à 100 € et supérieure à 500 €. L'application de cette clause ne peut constituer, d'une quelconque manière, la création d'un droit de maintien dans le BIEN au profit du LOCATAIRE. De convention expresse, la pénalité s'appliquera de fait sans qu'il soit besoin de la notifier.

Le maintien dans les lieux s'entend également de l'absence de libération et de remise en état des lieux dans les conditions du présent article.

L'application de cette clause pénale est mise en œuvre sans préjudice :

- de l'application d'une indemnité d'occupation qui sera calculée *a minima* en fonction du montant du dernier loyer indexée dans les mêmes conditions que l'indemnité d'occupation.
- de la faculté pour le BAILLEUR de réclamer des dommages et intérêts pour le préjudice qu'il subirait.

#### **ARTICLE 28. DROIT DE VISITE**

Le BAILLEUR a la possibilité de faire visiter les lieux pendant le délai de préavis, en prévenant le LOCATAIRE 24 heures à l'avance.

## **V. JURIDICTION ET ENREGISTREMENT**

#### **ARTICLE 29. JURIDICTION**

Toute contestation relative à l'interprétation et à l'exécution du présent bail civil est portée devant le tribunal judiciaire dans le ressort duquel se situe le BIEN.

Le BAIL est soumis au droit français.

#### **ARTICLE 30. ENREGISTREMENT**

Les frais d'enregistrement du BAIL et de ses annexes sont à la charge de la Partie qui en aurait requis la formalité.

Le LOCATAIRE reconnaît que lui a été remis un exemplaire des présentes Conditions Générales en annexe 1 des Conditions Particulières du Bail.

A

Le

Signature



## **LISTE DES ANNEXES**

**ANNEXE 1** Liste non limitative des charges d'entretien, des impôts, taxes et redevances, des frais de gestion et des travaux incombant au locataire

**ANNEXE 2** Référentiel Ingénierie SNCF RESEAU n° IG94589 « MOA Tiers-Directives de Sécurité Ferroviaires (DSF) »