
**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

OS n°

Département de LA SARTHE (72)

Commune du MANS (72000)

Ligne n°561 316

Raccordement de la Clarté (Le Mans)

LE MANS ANCIEN ENTRETIEN

UT 003104H - LOT T240p

Locataire :

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

NON CONSTITUTIVE DE DROITS RÉELS

Entre les soussignés,

La société dénommée **FRET SNCF**, société par actions simplifiée, 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 Yann SAURET en sa qualité de Directeur de la Direction Immobilière Territoriale Ouest de SNCF Immobilier, dont les bureaux sont sis 15 boulevard de Stalingrad – Immeuble « Actipole » - à NANTES (44000), dûment habilité.

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 « **CONDITIONS GÉNÉRALES** » ou « **Conditions Générales** » désigne les clauses encadrant la location au titre du présent Bail et qui forme avec les présentes Conditions Particulières un tout indivisible.
- Le terme « **CONDITIONS PARTICULIERES** » ou « **Conditions Particulières** » désigne les clauses ci-après précisant les Conditions Générales et y dérogeant le cas échéant, formant un tout indivisible avec ces dernières.
- Le terme « **LOCATAIRE** » désigne la personne physique ou morale, publique ou privée à qui est consenti le bail civil.
- Le terme « **PARTIE(S)** » désigne au singulier, le BAILLEUR ou le LOCATAIRE selon le contexte, et au pluriel, ensemble le BAILLEUR et le LOCATAIRE.
- Le terme « **SNCF Immobilier** » désigne la branche Immobilière de la Société nationale SNCF, qui a reçu mandat pour conclure et gérer le présent BAIL dans le cadre d'une convention de gestion et de valorisation immobilière en date du 30 juillet 2015 conclu entre les anciens établissements publics SNCF et SNCF Mobilités aux droits desquels viennent respectivement la Société nationale SNCF et FRET SNCF en application de l'article 18 de l'ordonnance n°2019-552 du 3 juin 2019 portant diverses dispositions relatives au groupe SNCF.
- Le terme « **FRET SNCF** » ou « **BAILLEUR** » désigne le propriétaire du BIEN, tel que susnommé.
- Le terme « **GESTIONNAIRE** » désigne le mandataire de la Société nationale SNCF, agissant dans le cadre d'un marché de gestion du patrimoine foncier et immobilier et cessions de biens.

NEXITY PROPERTY MANAGEMENT, ci-après dénommé le GESTIONNAIRE, société anonyme au capital de 11.518.866,20 €, dont le siège social est à Clichy La Garenne (92 110), 10-12 rue Marc Bloch, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro SIREN 732 073 887, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 9201 2016 000 005 894 «Transactions sur immeubles et fonds de commerce - Gestion Immobilière - Syndic» délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie Paris-Ile-de-France le 6 avril 2019, et de garanties financières accordées par la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions, 16 rue Hoche, Tour Kupka B – TSA 39999, 92919 La Défense Cedex, Courtier d'assurance immatriculé à l'ORIAS n°11 060 430, représentée par Madame Marie ZAITER AL HOUAYEK en qualité de Directeur Général, dûment habilitée, dont les bureaux sont sis à CLICHY LA GARENNE (92110) – 10-12 rue Marc Bloch.

Le BAILLEUR, son représentant et ses mandataires seront dénommés dans le BAIL indifféremment par leur dénomination ou leur qualité. Les engagements souscrits et les déclarations faites aux termes du BAIL pour le compte du BAILLEUR ou à son bénéfice seront indiqués indifféremment comme émanant ou bénéficiant directement au BAILLEUR, même s'ils émanent ou bénéficient au représentant légal ou conventionnel de ce dernier ou de ses mandataires.

PREAMBULE

Le lot référencé T240p, objet du présent bail, est mitoyen des lots référencés T208p T238p, propriété de l'Etat et attribué à SNCF Réseau. Ces trois lots ne peuvent être dissociés dans leur utilisation car un accès unique leur est commun. Pour éviter l'enclavement d'une des propriétés, les deux propriétaires et attributaires SNCF FRET et SNCF RESEAU se sont rapprochés et ont examiné les conditions d'une mise à disposition commune de ces lots. Par conséquent, ils ont opté pour une mise en concurrence commune de ces fonciers. Le présent bail civil a été délivré suite à une procédure préalable de mise en concurrence facultative publiée le sur le site : <https://www.epublimmo.sncf> avec avis d'attribution du..... paru également sur le site <https://www.epublimmo.sncf>.

L'activité déployée par le LOCATAIRE sur le BIEN est indissociable de celle qu'il exerce sur le terrain appartenant à l'Etat et attribué à SNCF Réseau. Le LOCATAIRE déclare être titulaire, par ailleurs, d'une convention d'occupation temporaire (ci-après la « Convention d'Occupation ») portant sur les lots T208p et T238p, suivant acte sous seing-privé en date du.....

Le BAIL et la Convention d'Occupation sont donc liés et interdépendants et ne peuvent s'exécuter l'un sans l'autre.

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 sur le site du MANS ANCIEN ENTRETIEN au 68 rue de la Foucaudière au MANS (72000) et est repris au cadastre de ladite commune sous le n° 67p de la Section KS. Il est figuré sous teinte bleue au plan annexé (**ANNEXE n°2**).

Le bien est situé entre le Pk 0+612 et le Pk 0+742 de la ligne n°561316 (raccordement de la Clarté), il porte la référence : UT- 003104H Lot T240.

Le code technique du site porte le numéro 13533.

2.2 Description du BIEN

- d'environ **42.012,00 m² de terrain nu** (code technique n°15953)
- et d'environ **700 mètres linéaires de voies de services** répartis sur deux lignes ferrées raccordées à une voie de service électrifiée (sans numéro) du réseau ferré national (RFN) dont le détail est le suivant :
 - Une voie en impasse de 500 mètres linéaires environ raccordée à la voie de service du RFN par le branchement 102.
 - Une voie en impasse de 200 ml environ, électrifiée en tête et raccordée à la voie de service du RFN par le branchement 768.

Un rapport d'expertise desdites voies établi par la société SFERIS est annexé au présent bail **(ANNEXE N°7)**.

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

2.3 État des lieux d'entrée

Un état des lieux d'entrée contradictoire, établi le [•], est annexé aux présentes Conditions Particulières **(ANNEXE n°3 Etat des lieux d'entrée)**.

L'état des lieux d'entrée est complété par un diagnostic environnemental dans les conditions définies à l'article 12 des Conditions Générales établi à la demande du BAILLEUR par le LOCATAIRE.

Annexe n° 6 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 :

- [•]
- [•]

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

4.2 Manipulation de matières dangereuses et polluantes

Si le LOCATAIRE envisage d'effectuer, dans le cadre de l'activité autorisée ci-dessus, des opérations de chargement/déchargement, transbordement, transvasement ou dépôt de matières

dangereuses et/ou polluantes, il doit recueillir au préalable l'accord exprès et écrit de SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE.

Pour ce faire, il adresse à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE un courrier spécifique, précisant notamment :

- la nature exacte conformément à la réglementation relative au transport de matière dangereuse et la quantité des matières solides, liquides ou gazeuses en cause ;
- la fréquence des opérations de transbordement ou transvasement envisagées ;
- le cas échéant, le périmètre exact et la durée des dépôts envisagés.

Si la demande présentée par le LOCATAIRE porte sur des opérations récurrentes, le BAILLEUR pourra donner un accord exprès unique pour l'ensemble des opérations concernées.

Après obtention de cet accord, le LOCATAIRE doit effectuer toutes les démarches pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires qu'il devra communiquer, pour information à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE.

En outre, sans préjudice de ce qui précède, le LOCATAIRE s'engage à donner suite, à première demande du BAILLEUR à toute demande relative à la nature et/ou à la fréquence des opérations impliquant la manutention de matières dangereuses et/ ou polluantes.

4.3 Activité entrant dans le champ d'application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement c'est-à-dire en présence d'une ICPE

OPTION N°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 adressé aux autorités compétentes, ainsi que des pièces fournies à l'appui et du récépissé qui lui aura été remis, le cas échéant, par l'administration.

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

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

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

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

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

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

OPTION N°3

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

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

Une fois l'accord du BAILLEUR obtenu sur le projet de dossier de demande d'enregistrement à soumettre à l'administration, le LOCATAIRE, qui ne pourra apporter de modification à son dossier sans l'accord exprès préalable du 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 adressé aux autorités compétentes, ainsi que des pièces fournies à l'appui et, le cas échéant, du nouvel arrêté d'enregistrement délivré par les autorités compétentes compte tenu du caractère substantiel de la modification.

Le LOCATAIRE déclare faire son affaire personnelle des différentes formalités évoquées ci-dessus et assurer le respect de la réglementation en vigueur, de manière à ce que le BAILLEUR, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE ne soit en aucun cas inquiété ni recherché à cet égard. Le BAILLEUR, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE ne pourront en aucun cas être tenu

responsables en cas de refus ou de retard dans l'obtention du ou des arrêtés d'enregistrement ou au titre des décisions que les autorités compétentes seront amenées à prendre, dans le cadre du suivi de l'exploitation de l'installation. A cet effet, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE s'engage à fournir au LOCATAIRE tout document en la possession du propriétaire requis par l'administration en vue de l'obtention desdites autorisations et que le LOCATAIRE ne pourrait obtenir de son propre chef.

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

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

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

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

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

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

OPTION N°4

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

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

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

Le LOCATAIRE s'engage à fournir à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE une copie du dossier de demande d'autorisation adressé aux autorités compétentes ainsi que des pièces accompagnant ledit dossier et du récépissé qui lui aura été remis. Le LOCATAIRE fournira

également une copie de l'arrêté d'autorisation d'exploiter qui lui sera délivré, préalablement à tout commencement de l'activité déclarée sur le BIEN.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

OPTION

Formule à insérer si le LOCATAIRE est amené à exercer une activité relevant de la législation et de la réglementation au titre de la police de l'eau (IOTA: Installations, Ouvrages, Travaux ou Activités) et pouvant être soumises à autorisation ou déclaration selon son classement dans la nomenclature « eau ». Indiquer la ou les rubriques concernées .

4.4 Activité entrant dans le champ d'application des articles L 214-1 et R 214-1 et suivants du Code de l'Environnement c'est-à-dire en présence d'une IOTA.

Le LOCATAIRE communique à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE, le jour de la signature des conditions particulières ou, au plus tard et par lettre recommandée avec avis de réception, avant la mise en service de son installation :

- le dossier de demande d'autorisation et l'arrêté préfectoral d'autorisation s'il s'agit d'une installation soumise à autorisation ;
- le dossier de déclaration et le récépissé préfectoral de déclaration s'il s'agit d'une installation soumise à déclaration ;

Le LOCATAIRE s'oblige envers le BAILLEUR par lettre recommandée avec avis de réception adressée à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE :

- à l'informer de tout projet de modification apportée à son installation, à son mode d'exploitation ou à son voisinage ;
- de tout incident ou accident survenu dans le cadre du fonctionnement de son installation et à lui en communiquer un rapport ;
- à lui communiquer tous les arrêtés préfectoraux relatifs à son installation.

ARTICLE 5 SOUS-LOCATION

(Article 3 des Conditions Générales)

Toute sous-location est interdite.

ARTICLE 6 ENVIRONNEMENT – SANTE PUBLIQUE

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

L'Etat « Risques et Pollutions » établi à partir d'informations mises à disposition par le préfet est annexé aux présentes ainsi que, le cas échéant, mention de l'arrêté concerné et des extraits des documents de référence permettant la localisation du BIEN au regard des risques pris en compte prévus à l'article R. 125-24 du code de l'environnement. **(ANNEXE N°4 – Etat « Risques et Pollutions)**

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

6.2 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.

Le LOCATAIRE déclare avoir pris connaissance de cet état de fait et vouloir faire son affaire personnelle de cette situation.

6.3 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 :

- Information en **ANNEXE n°5** ;

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

- Information en **ANNEXE n°5** ;

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

- Information en **ANNEXE n°5** ;

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 **SIX (6) ANS** à compter du **1^{er} janvier 2021 (ci-après « Date de prise d'effet du Bail »)** pour se terminer le **31 décembre 2026**.

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

Compte tenu que l'activité déployée par le LOCATAIRE sur le BIEN est indissociable de celle qu'il exerce sur le terrain appartenant à l'Etat et attribué à SNCF Réseau, il est rappelé que le BAIL et la Convention d'Occupation sont liés et interdépendants et ne peuvent s'exécuter l'un sans l'autre.

En conséquence, la résiliation de la Convention d'Occupation à l'initiative de SNCF Réseau ou du LOCATAIRE emportera de plein droit résiliation du BAIL et réciproquement.

Dans une telle hypothèse, le LOCATAIRE s'oblige à informer le BAILLEUR de la résiliation de la Convention d'Occupation sans délai. Cette résiliation n'ouvrira aucun droit à indemnité au bénéfice du LOCATAIRE.

ARTICLE 8 LOYER

(Article 6 des Conditions Générales)

8.1 Montant du loyer

Le BAIL est consenti et accepté moyennant un loyer annuel, hors taxes, **de..... Euros (.....Euros HT/HC/AN)**

8.2 Modalités de paiement

Le LOCATAIRE paie le loyer par virement.

Le LOCATAIRE s'oblige à payer le loyer annuellement et d'avance. Le premier terme sera exigible à la Date de prise d'effet du Bail. Un avis d'échéance sera adressé par SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE 30 jours avant chaque échéance.

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 [-] trimestre de l'année [-], soit [-].
- Pour indice de comparaison, l'indice ILAT publié trimestriellement par l'INSEE du même trimestre de l'année suivante.

Les indexations ultérieures s'effectueront en prenant :

- Pour loyer de référence, le loyer résultant de la précédente indexation,
- Pour indice de référence, l'indice ILAT publié trimestriellement par l'INSEE ayant servi d'indice de comparaison pour la précédente indexation,
- Pour indice de comparaison, l'indice ILAT publié trimestriellement par l'INSEE du même trimestre de l'année suivante.

Dans l'hypothèse d'une modification du loyer de base au cours du présent Bail, quelle qu'en soit la cause, les Parties conviennent d'apporter à la clause d'indexation susvisée toutes modifications nécessaires afin de respecter les dispositions légales ou réglementaires d'ordre public, et en particulier les dispositions de l'article L.112-1 du Code monétaire et financier.

Il est expressément convenu que dans le cas où l'indice de comparaison devant servir à l'indexation du loyer de base viendrait à être publié avec retard pour quelle que cause que ce soit, il sera tenu compte provisoirement du dernier indice connu et un réajustement interviendra avec effet rétroactif à la date d'indexation stipulée ci-dessus dès la date de parution de l'indice de comparaison en question.

Il est précisé que la présente clause d'indexation constitue une stipulation essentielle et déterminante de la volonté de contracter du Bailleur, sans laquelle il n'aurait pas consenti au présent Bail, ce que le LOCATAIRE reconnaît et accepte.

Le jeu de la clause d'indexation n'étant subordonné à aucune notification l'indexation s'appliquera de plein droit ; le fait de ne pas avoir indexé le loyer n'entraînera aucune déchéance dans le droit de l'une des Parties de réclamer l'application ultérieure de l'indexation avec effet rétroactif à la date d'indexation stipulée ci-dessus.

Au cas où, pour quelle que raison que ce soit, l'indice choisi ne pourrait être appliqué, les Parties conviennent expressément :

- de lui substituer soit l'indice qui serait publié en remplacement, soit un indice similaire choisi d'un commun accord entre les Parties,
- et faute d'accord, de faire désigner par voie judiciaire, à la requête de la Partie la plus diligente, un expert qui aura les pouvoirs de mandataire commun des Parties.

Ce mandataire commun dont la décision sera définitive et sans recours, aura pour mission de choisir ou, au besoin, de reconstituer un indice légalement utilisable dans les baux. Les honoraires et les frais d'expert seront supportés par moitié par le BAILLEUR et le LOCATAIRE.

Si l'indexation fixée d'un commun accord entre les Parties et énoncée au présent contrat ou dans tout autre document les liant se révélait contraire à la législation ou à la réglementation, les Parties conviennent de lui substituer, par accord amiable, une autre clause d'indexation conforme aux exigences légales ou règlementaires, et se rapprochant le plus possible des conditions ci-dessus définies, l'intention des Parties étant en toute hypothèse de respecter scrupuleusement les dispositions légales et règlementaires applicables en la matière.

ARTICLE 10 GARANTIE FINANCIÈRE

(Article 8 des Conditions Générales)

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, le LOCATAIRE versera au BAILLEUR, à titre de dépôt de garantie, une somme de Euros par virement, correspondant à TROIS (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 TROIS (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)

11.1 Prestations et fournitures

OPTION 1

Le LOCATAIRE fera son affaire personnelle des éventuels raccordements aux réseaux publics (eau, électricité, gaz, téléphone, etc.). Il règlera directement les frais d'installation, les taxes et les abonnements correspondants.

OPTION N°2
Remboursement par forfait annuel global

Le LOCATAIRE rembourse au BAILLEUR les dépenses engagées sur la base d'un forfait annuel global.

Le montant annuel de ce forfait est fixé à **QUATRE-CENT CINQUANTE Euros hors taxes (450,00 Euros HT/AN)** ; il est payable aux conditions et selon la périodicité fixées pour le paiement du loyer.

Ce forfait est indexé dans les mêmes conditions que le loyer.

11.2 Impôts et taxes

Le LOCATAIRE rembourse au BAILLEUR sur la base d'un forfait annuel global le montant des impôts et taxes que le BAILLEUR est amené à acquitter du fait de la location du BIEN.

Le montant annuel du forfait est fixé à **SIX MILLE TRENTE Euros hors taxes (6.030,00 Euros HT/AN)** ; il est payable aux conditions et selon la périodicité fixées pour le paiement du loyer.

11.3 Frais de dossier et de gestion

Le LOCATAIRE paie au BAILLEUR un montant forfaitaire fixé à **MILLE Euros hors taxe (1.000,00 Euros HT)**, correspondant aux frais d'établissement et de gestion du dossier comprenant les frais d'établissement des différents diagnostics annexés au BAIL. Ce montant est exigible au premier avis d'échéance adressé par SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE.

ARTICLE 12 INTÉRÊTS POUR RETARD DE PAIEMENT

(Article 11 des Conditions Générales)

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

ARTICLE 13 ACCÈS AU BIEN

(Article 13 des Conditions Générales)

Les accès et itinéraires autorisés pour accéder au BIEN figurent au plan ci-annexé. L'accès se fait par la rue de la Foucaudière (**ANNEXE n°2**)

ARTICLE 14 TRAVAUX

(Article 14 des Conditions Générales)

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

ARTICLE 15 ENTRETIEN & RÉPARATIONS

(Article 16 des Conditions Générales)

Le LOCATAIRE prend à sa charge financière et matérielle les travaux et grosses réparations relevant de l'article 606 du Code civil, les travaux ordonnés par l'administration ainsi que les travaux relatifs à la mise en conformité du BIEN à la réglementation, même s'ils constituent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.

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

ARTICLE 16 ASSURANCES

(Article 20 des Conditions Générales)

Au titre des Assurances :

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

La somme minimale à faire assurer par le LOCATAIRE est fixée à **UN MILLION d'Euros (1.000.000 EUROS) par sinistre**,

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

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

La somme minimale à faire assurer par le LOCATAIRE est fixée à **UN MILLION d'Euros (1.000.000 EUROS) par sinistre**,

Variantes sur les OPTIONS 1 à 6

**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)**

Nota : Il faut vérifier si la police « RC » générale du futur LOCATAIRE couvre les atteintes à l'environnement et dans ce cas il faut indiquer le montant indiqué dans l'attestation. Ce montant ne pourra être inférieur à 1.000.000 EUR par sinistre ;

Si le futur locataire dispose également d'une police « RC » spécifique couvrant les atteintes à l'environnement, dans ce cas il faut reprendre le montant indiqué dans son attestation. Ce montant ne pourra être inférieur à 1.000.000 EUR par sinistre ;

3. 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 **UN MILLION d'Euros (1.000.000 EUROS) par sinistre**, étant précisé que celle-ci ne saurait en aucun cas constituer une limitation de responsabilité.

4. 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.

5. 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 indiquée en tête des présentes Conditions Particulières,
- **Nexity Property Management** fait élection de domicile en son siège social, sis 10-12 rue Marc Bloch à Clichy La Garenne (92110),
- [à compléter par le nom du LOCATAIRE] fait élection de domicile en *[son domicile/ son siège social / ses bureaux]* indiqué(s) en tête des présentes Conditions Particulières.

Fait à Nantes,
Le

En deux exemplaires, dont un pour le LOCATAIRE et un pour le Gestionnaire.

Pour le LOCATAIRE

Pour le BAILLEUR

[à compléter par le nom et la fonction du représentant du LOCATAIRE]

Monsieur Yann SAURET, Directeur de la
Direction Immobilière Territoriale Ouest de

LISTE DES ANNEXES

- ANNEXE 1** Conditions Générales
ANNEXE 2 Plan du BIEN
ANNEXE 3 Etat des lieux d'entrée
ANNEXE 4 Arrêté préfectoral n°2012213-0029 du 23 juillet 2012, du Etat « Risques et Pollutions »
ANNEXE 5 Descriptif géorisques
ANNEXE 6 Diagnostic d'études de sol
ANNEXE 7 Rapport d'expertise SFERIS des voies de service
- ANNEXE ...** Projet de demande d'autorisation d'ICPE
ANNEXE ... Déclaration & récépissé ICPE / Autorisation préfectorale ICPE

PROJET