
**BAIL CIVIL PORTANT SUR UN BIEN IMMOBILIER APPARTENANT A
LA SOCIETE NATIONALE D'ESPACES FERROVIAIRES**

CONDITIONS PARTICULIERES

Dossier n°

Département de PARIS

Commune de PARIS 12ème

20, boulevard Poniatowski

**BAIL CIVIL PORTANT SUR UN BIEN IMMOBILIER
APPARTENANT A LA SOCIETE NATIONALE
D'ESPACES FERROVIAIRES**

Entre les soussignés,

LA SOCIETE NATIONALE D'ESPACES FERROVIAIRES, société par actions simplifiée au capital de 37 620 530 euros, dont le siège social est à SAINT-DENIS (93212) – Campus Rimbaud – 10 rue Camille Moke, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY sous le numéro 380 784 777,

Représentée par, agissant en qualité de,, dûment habilitée à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée « ESPACES FERROVIAIRES » ou « **BAILLEUR** »

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 « **ESPACES FERROVIAIRES** » ou « **BAILLEUR** » désigne le propriétaire du BIEN, tel que susnommé.
- 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 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

Espaces Ferroviaires est PROPRIETAIRE, dans le 12^{ème} arrondissement de Paris, d'une emprise foncière, dite « Bercy Poniatowski », d'une superficie d'environ 63 000 m² environ accueillant plusieurs bâtiments à usage d'entrepôts logistique, de quais de chargement / déchargement et de bureaux, située 20 boulevard Poniatowski et 5 rue Escoffier (ci-après le Site).

Le Site est situé dans le périmètre de la ZAC Bercy Charenton, créée par délibération du Conseil de Paris, le 2 juillet dernier. Il doit faire l'objet d'une cession à la ville de Paris ou à la SEMPAPA.

Le terrain devra être cédé libre de toute occupation, à l'issue des travaux de désaffectation ferroviaire.

Le Site, propriété du Bailleur depuis en 1996, était, jusqu'au 31 janvier 2019, principalement occupé par la SNCF Bercy, filiale de la société GEODIS, qui y exerçait une activité logistique. Il est à ce jour pour partie loué à des tiers et utilisé à usage de :

- activités de négoce de matériaux de construction,
- activités logistique,
- activités de stockage
- centres d'hébergement d'urgence et locaux de formation,
- aires de stationnement,
- Bureaux annexes.

L'ensemble de ces occupations sont représentées sur le plan joint en annexe [...] (Annexe ... : plan des occupations).

Au regard de la vacance d'une partie des locaux et dans l'attente de la cession du site à la SEMAPA, le Bailleur a accepté, à la demande de la ville de Paris, de lancer, avec SNCF Réseau, représenté par SNCF Immobilier, propriétaire d'une emprise voisine, un appel à projet relatif à « La reconquête urbaine du Site de Bercy-Charenton »

Le LOCATAIRE reconnaît avoir été informé par le BAILLEUR de de l'opération de valorisation foncière projetée sur le BIEN.

De même, en vue de ce projet de valorisation, le BAILLEUR informe le LOCATAIRE qu'il est susceptible d'avoir à réaliser ou faire/laisser réaliser sur le BIEN, pendant la durée du Bail, diverses visites et/ou diagnostics de tout ordre par le biais d'entreprises mandatées par le groupe SNCF ou par la ville de Paris et son aménageur, en qualité de futurs acquéreurs.

Le LOCATAIRE veillera à ne jamais faire obstacle auxdites visites et à la réalisation desdits diagnostics. A ce titre, il s'oblige à laisser le libre accès aux entreprises mandatées, sous réserve d'avoir été informé, moyennant un préavis de cinq (5) jours ouvrés. En cas d'incompatibilité absolue avec l'activité déployée par le LOCATAIRE, celui-ci s'engage à proposer sous [•], un nouvel horaire permettant ladite visite ou la réalisation desdits diagnostics dans les [•] jours calendaires suivants la date initialement arrêtée.

ARTICLE 1 OBJET DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les présentes Conditions Particulières ont pour objet de définir et préciser les conditions de la location du BIEN désigné à l'article 2 ci-après, consentie au LOCATAIRE par le BAILLEUR.

ARTICLE 2 DÉSIGNATION DU BIEN

(Article 12 des Conditions Générales)

2.1 Situation du BIEN

Le BIEN est situé à PARIS 12ème arrondissement, 20 boulevard Poniatowski cadastré Section DO, n° 6. Il est figuré sous teinte [...] au plan ci-annexé (**ANNEXE n°2 Plan du BIEN**).

2.2 Description du BIEN

Le BIEN est constitué de diverses emprises non contiguës :

- un espace sur dalle, non bâti et clôturé, contigu et parallèle au boulevard Poniatowski d'une superficie de environ 554 m² ;
- un espace de 730 m² environ constituant le dernier niveau d'un bâtiment à usage de parc de stationnement ;
- des locaux à usage de bureaux désaffectés situés dans l'aile Ouest du bâtiment principal, constitués :
 - o de 297 m² environ situés au RdC
 - o de 725 m² environ situés au 1^{er} étage

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 les contenances indiquées aux présentes ou toute différence entre les surfaces indiquées aux présentes et les dimensions réelles du BIEN ne peut justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, ni indemnité.

2.3 État des lieux d'entrée

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

ARTICLE 3 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BAIL

Le BAIL portant sur un bien immobilier appartenant au BAILLEUR est composé par les présentes Conditions Particulières et par les « **Conditions Générales du bail civil portant sur un appartenant à la BAILLEUR** » (**Edition du 10 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 :

- [•]
- [•]

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

Le descriptif détaillé des activités projetées est précisé dans la note de présentation du projet figurant en **Annexe XXX** aux présentes. Ce document a été établi par le LOCATAIRE et validé par le BAILLEUR.

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

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

Variante 1 ***Si le LOCATAIRE demande à domicilier le siège social de sa société dans le BIEN***

Le LOCATAIRE est autorisé à installer le siège social de sa société dans le BIEN. Il s'engage à le transférer hors du BIEN à la première requête du BAILLEUR et au plus tard à la date à laquelle il sera mis fin au présent bail civil pour quelque cause que ce soit.

Variante 2 ***Si le LOCATAIRE demande à domicilier son association dans le BIEN***

Le LOCATAIRE est autorisé à domicilier son association dans le BIEN. Il s'engage à la transférer hors du BIEN à la première requête du BAILLEUR et au plus tard à la date à laquelle il sera mis fin au présent BAIL pour quelque cause que ce soit.

Variante 3 Si des conditions particulières de jouissance du BIEN donné en location sont imposées au LOCATAIRE

Le LOCATAIRE utilisera le BIEN dans les conditions suivantes : ***[Préciser ces conditions particulières]***

4.2. Utilisation du Bien par le BAILLEUR

Pendant la durée du Bail, le BAILLEUR, pourrait ponctuellement avoir besoin d'utiliser les Biens. En conséquence, le Locataire accepte d'ores et déjà, pendant la durée du Bail, de mettre les Biens à la disposition du BAILLEUR à titre gratuit selon des modalités suivantes : ***[NDLR : précisé dans le règlement de consultation]*** :

4.3. Troubles du voisinage/ prévention des nuisances sonores de l'activité

En considération notamment de la proximité immédiate de deux centres d'hébergement, le LOCATAIRE devra, de manière générale, prendre toutes mesures utiles pour éviter de causer des troubles de toute nature aux voisins et occupants du site (bruits, odeurs, circulation, dégradations,), la responsabilité du BAILLEUR ne pourra être en aucun cas recherchée à ce titre.

Il est d'ores et déjà précisé :

- Qu'aucune activité génératrice de nuisances ne sera autorisée entre 20h00 et 8h00 afin de préserver la tranquillité des occupants du site.
- Que la diffusion de musique amplifiée est proscrite, sauf dérogation expresse.

Le LOCATAIRE devra notamment et a minima veiller à ce que le niveau sonore généré par son activité ne contrevienne pas aux réglementations sur les nuisances sonores et les bruits de voisinage

4.4. Manipulation de matières dangereuses et polluantes

Si le LOCATAIRE envisage d'effectuer, dans le cadre de l'activité autorisée ci-dessus, des opérations de chargement/déchargement, transbordement, transvasement ou dépôt de matières dangereuses et/ou polluantes, il doit recueillir au préalable l'accord exprès et écrit du BAILLEUR.

Pour ce faire, il adresse au BAILLEUR 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 au BAILLEUR.

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

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

Le LOCATAIRE déclare que son activité n'entre pas dans le champ d'application des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement.

ARTICLE 5 SOUS-LOCATION

(Article 3 des Conditions Générales)

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

Le LOCATAIRE ne peut accorder plus de droits qu'il n'en détient au titre du BAIL. Il est expressément rappelé que le contrat de sous-location portant par définition sur un bien immobilier nécessaire au transport ferroviaire national appartenant au BAILLEUR, il ne pourra en aucun cas être soumis au statut des baux commerciaux.

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

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

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

Le LOCATAIRE assume vis-à-vis du BAILLEUR la pleine et entière responsabilité des conséquences de la sous-location et de l'activité du sous-locataire ainsi que le coût des éventuelles indemnités qu'il aurait contractuellement consenti au sous-locataire et garantit le BAILLEUR des conséquences de tout recours des tiers à raison de la sous-location qu'il a consentie. Toutefois, en

cas de violation par un sous-locataire d'une quelconque obligation mise à la charge du LOCATAIRE par les présentes, le BAILLEUR aura le choix de mettre en jeu la responsabilité du LOCATAIRE ou celle du sous-locataire, ou les deux.

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

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

Les contrats de sous-location signés et définitifs doivent être communiqués au BAILLEUR dans le mois suivant leur conclusion.

ARTICLE 6 ENVIRONNEMENT – SANTE PUBLIQUE

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

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

Annexe n°6 Etat « Risques et Pollutions »

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

2. Déclarations relatives aux sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques (Article L. 125-5 IV du code de l'environnement)

En application de l'article L. 125-5 IV du code de l'Environnement, le BAILLEUR, déclare qu'à sa connaissance le BIEN n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (Art. L. 125-2 du code des Assurances) ou technologiques (Art. L. 128-2 du code des assurances) et que par ailleurs, il n'a pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

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

3. Diagnostic de performance énergétique (article L.134-1 du code de la construction et de l'habitation)

L'attention du Locataire est attirée sur le fait que la partie bâtie du Bien constituée des locaux à usage de bureaux désaffectés n'est pas desservie par une installation de chauffage général, seuls des convecteurs d'appoints étant à ce jour présents.

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

Le diagnostic de performance énergétique est établi par le BAILLEUR et à ses frais.

(ANNEXE n° 7 : Diagnostic de performance énergétique)

4. Diagnostic technique amiante (article R. 1334-18 du code de la santé publique)

Le BIEN a fait l'objet d'un repérage des matériaux contenant de l'amiante, qui a donné lieu à l'élaboration d'un Dossier Technique « Amiante » (DTA), conformément aux articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique.

La fiche récapitulative du dossier technique amiante (DTA) est ci-annexée.

(ANNEXE n° 8 : DTA)

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

Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, tant à l'origine qu'en cours de Bail, le LOCATAIRE devra se conformer à la législation en vigueur relative aux interventions sur les matériaux contenant des substances dont la réglementation proscrit l'usage, dont l'amiante, et s'engage, de manière générale, à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité et la santé des occupants du BIEN.

Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, le LOCATAIRE ferait son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : recherche, diagnostic, suppression ou autres, le tout, sans aucun recours contre le BAILLEUR.

En outre, le LOCATAIRE et ses entreprises, maîtres d'œuvre etc... conservent leur obligation de recherche sur les matériaux sur lesquels ils peuvent être amenés à intervenir.

En cours de Bail, le LOCATAIRE prendra à sa charge tous les travaux de désamiantage appropriés qui seraient rendus nécessaires du fait des aménagements, rénovations, ou autres travaux qu'il souhaiterait réaliser ou qu'il aurait réalisés.

D'une manière générale, le LOCATAIRE prendra en charge le coût des études, contrôles et travaux rendus nécessaires en cours de Bail par des dispositions légales et réglementaires relatives à l'hygiène, à la sécurité, à la construction et à l'environnement quand bien même les dispositions seraient postérieures à la signature du BAIL.

Il s'engage à transmettre immédiatement au BAILLEUR l'ensemble de la documentation en sa possession et notamment tous rapports, diagnostics, et procès-verbaux de travaux relatifs à l'amiante.

5. Informations rendues publiques sur l'état environnemental du BIEN

En outre, pour une parfaite information du LOCATAIRE, le BAILLEUR l'informe que :

La consultation des bases BASOL et BASIAS donne les informations reprises dans le descriptif des risques joint en annexe.

(ANNEXE n° : Descriptif des Risques)

La consultation des documents d'urbanisme (documents graphiques...) donne reprises dans le descriptif des risques joint en annexe.

(ANNEXE n° : Descriptif des Risques)

La consultation des services de la préfecture et de la DREAL a permis d'obtenir les informations reprises dans le descriptif des risques joint en annexe.

(ANNEXE n° : Descriptif des Risques)

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

ARTICLE 7 ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

Le Bailleur rappelle qu'est interdite, au sein de la partie du Bien constituée des locaux à usage de bureaux désaffectés toute activité relevant de la réglementation relative aux établissements recevant du public.

Le LOCATAIRE déclare :

- Qu'il entend développer, sur l'espace sur dalle, non bâti et clôturé, contigu et parallèle au boulevard Poniatowski une activité relevant de la réglementation ERP de type [-] ;
- Qu'au vue de l'ensemble des pièces afférentes au BIEN qui lui ont remises par le BAILLEUR préalablement aux présentes, il se reconnaît informé que le BIEN ne répond pas à la réglementation ERP envisagée ;

ARTICLE 8 DURÉE - DATE D'EFFET

(Article 5 des Conditions Générales)

Le BAIL est conclu pour une durée de deux (2) ans à compter du [-].(ci-après « Date de prise d'effet du Bail ») pour se terminer le [-].

Si le BAILLEUR le souhaite, le BAIL pourra faire l'objet d'une prorogation d'une année par voie d'avenant, pour tenir compte de l'avancée des libérations foncières.

ARTICLE 9 LOYER

(Article 6 des Conditions Générales)

1) Montant du loyer

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

2) Modalités de paiement

Les factures établies en un (1) exemplaire seront envoyées par courrier électronique au Locataire à l'adresse suivante : [...].

Le Locataire procèdera au paiement de la facture dans un délai de trente (30) jours calendaires à compter de sa réception et se libèrera des sommes dues par virement établi à l'ordre de la Société Nationale d'Espaces Ferroviaires sur le compte bancaire suivant :

BIC : SOGEFRPP

IBAN : R76 3000 3036 2000 0200 3226 218

RIB : 30003 03620 00020032262 18

Le LOCATAIRE s'oblige à payer le loyer trimestriellement et d'avance, les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année.

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

ARTICLE 10 INDEXATION

(Article 7 des Conditions Générales)

Le loyer sera indexé de plein droit et sans aucune formalité ni demande préalable, chaque année à la date anniversaire de la Date de prise d'effet du Bail en fonction de la variation de **[Option 1 : l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT)] [Option 2 : l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC)]** publié trimestriellement par l'INSEE, selon la formule suivante :

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 **[Option 1 : ILAT] [Option 2 : ILC]** publié trimestriellement par l'INSEE à la Date de prise d'effet du Bail, soit celui du [-] trimestre de l'année [-], soit [-].
- Pour indice de comparaison, l'indice **[Option 1 : ILAT] [Option 2 : ILC]** publié trimestriellement par l'INSEE du même trimestre de l'année suivante.

Les indexations ultérieures s'effectueront en prenant :

- Pour loyer de référence, le loyer résultant de la précédente indexation,
- Pour indice de référence, l'indice **[Option 1 : ILAT] [Option 2 : ILC]** publié trimestriellement par l'INSEE ayant servi d'indice de comparaison pour la précédente indexation,
- Pour indice de comparaison, l'indice **[Option 1 : ILAT] [Option 2 : ILC]** publié trimestriellement par l'INSEE du même trimestre de l'année suivante.

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 11 GARANTIE FINANCIÈRE *(Article 8 des Conditions Générales)*

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, le LOCATAIRE versera au BAILLEUR, à titre de dépôt de garantie, une somme de Euros par virement, correspondant à 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 mois de loyer TTC.

Le LOCATAIRE s'interdit d'imputer le dernier terme de loyer sur le dépôt de garantie à son départ, pour quelque cause que ce soit.

Le dépôt de garantie sera restitué au LOCATAIRE au plus tard deux mois après la plus tardive des deux dates suivantes, savoir :

- date d'établissement de l'état des lieux de sortie prévu à l'article 27 des Conditions Générales,
- date de la levée des réserves émises lors de l'état des lieux de sortie.

ARTICLE 12 CHARGES A REMBOURSER *(Article 9 des Conditions Générales)*

1 - Prestations et fournitures

Les dépenses de raccordement aux réseaux publics d'électricité, la location des compteurs électriques, les consommations d'électricité, sont acquittées directement par le Locataire auprès des administrations ou services concernés.

S'agissant de l'eau, les prestations et fournitures sont directement payées par le BAILLEUR ou son gestionnaire auprès de ses fournisseurs.

La Société GEODIS GESTION IMMOBILIERE (GGI), gestionnaire du site pour le compte du BAILLEUR assure la gestion des consommations d'eau des différents occupants du site et produit et relevés périodiques.

Le LOCATAIRE remboursera les dépenses engagées par le BAILLEUR au coût réel, sur la base des relevés trimestriels de consommations établis par GGI.

Le montant de cette prestation fera l'objet d'une facturation trimestrielle émise par le BAILLEUR.

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 vingt-quatre mille cinq cents (24 500) Euros hors taxes ; il est payable aux conditions et selon la périodicité fixées pour le paiement du loyer.

ARTICLE 13 INTÉRÊTS POUR RETARD DE PAIEMENT

(Article 11 des Conditions Générales)

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

ARTICLE 14 ACCÈS AU BIEN ET SECURITE

(Article 13 des Conditions Générales)

1 - Accès

L'accès au Bien se fait :

- par le 20 boulevard Poniatowski pour les locaux à usage de bureaux désaffectés
- par le portillon du boulevard Poniatowski pour l'espace sur dalle.
- par l'accès piétons situé au droit du boulevard Poniatowski (portail à rouvrir) et d'un passage accolé à la rampe d'accès au bâtiment de stationnement pour le parking aérien

L'accès aux parties bâties (bureaux désaffectés) du BIEN est mutualisé avec celui des centres d'hébergement d'urgence gérés par AURORE.

Les accès autorisés pour accéder aux différentes emprises constituant le BIEN loué figurent au plan annexé.

(ANNEXE n° 9: Plan d'accès au BIEN)

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

- L'entretien de la partie d'accès commune avec les centres d'hébergement d'urgence fera l'objet de conditions particulières [a définir ultérieurement en fonction de nature de l'activité et des fréquences de passage...]

Le LOCATAIRE s'engage à ce que ces accès ne soient jamais obstrués.

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

2 - Sécurité

Le BIEN est gardienné en 24/24h par le BAILLEUR et à ses frais.

Le LOCATAIRE s'oblige à maintenir, entretenir et reconstituer à l'identique en cas de sinistre ou de détérioration accidentelle ou du fait de l'homme, la clôture défensive existante sur le périmètre du terrain latéral au boulevard Poniatowski ainsi que le long du passage d'accès au parking aérien.

ARTICLE 15 TRAVAUX

(Article 14 des Conditions Générales)

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

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

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

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

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

À tout moment, le BAILLEUR pourra vérifier la nature et la consistance des travaux réalisés.

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

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

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

En fin de travaux, le LOCATAIRE fait procéder impérativement à un diagnostic après travaux, dans le but de vérifier que les niveaux d'exposition légale aux fibres d'amiante sont respectés.

Le LOCATAIRE s'engage à communiquer au BAILLEUR les résultats du diagnostic amiante avant travaux et après travaux et également à communiquer tous les éléments matériels (Bordereau de

suivi des déchets amiantés...) justifiant d'une modification de l'état de conservation des matériaux amiantés existants, et ce, afin de permettre la mise à jour du DTA.

ARTICLE 16 ENTRETIEN & RÉPARATIONS

(Article 16 des Conditions Générales)

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

L'annexe [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.

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

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

ARTICLE 17 COMMUNICATION ET PROPRIETE INTELLECTUELLE

[Clauses à mettre en conformité avec les clauses figurant au règlement de consultation]

17.1. – Communication

17.1.1. – Choix du nom du projet et du Bien

Le LOCATAIRE s'engage à associer le BAILLEUR dans le choix du nom du projet et du Bien en vue de son exploitation.

A ce titre, un comité sera constitué en présence de BAILLEUR composé de la Direction Immobilière Ile de France de SNCF Immobilier et la Direction de la Communication de la SNCF.

Les projets de noms du projet /et de dénominations du Bien tenant compte de sa fonction historique y seront présentés par chacune des Parties, l'unanimité étant requise pour les baptiser définitivement.

Les propositions de noms devront être en cohérence avec l'histoire du lieu, le projet et l'action d'urbanisme transitoire portée par le BAILLEUR

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

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

Le Bailleur si il le souhaite, sera autorisée par le LOCATAIRE à apposer, à titre gratuit, la Marque SNCF, en plusieurs endroits du Bien, une fois celui-ci aménagé et en cours d'exploitation.

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

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

La BAILLEUR, s'il le souhaite, sera autorisée par le LOCATAIRE à implanter, à titre gratuit, en plusieurs endroits du Bien, une fois celui-ci aménagé, des dispositifs d'information du public, sous la forme par exemple de panneaux, de bornes (qui pourront être digitales), afin d'exposer la dimension patrimoniale du Bien, son appartenance au monde ferroviaire, son histoire et son devenir. Il est toutefois précisé que tout projet souhaité par la BAILLEUR à ce titre sera conçu sans nuisance pour l'exploitation du Bien telle que définie d'un commun accord entre le LOCATAIRE et le BAILLEUR.

17.1.4. – Communication à l'initiative du BAILLEUR

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

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

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

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

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

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

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

Le LOCATAIRE s'engage à autoriser le BAILLEUR à reproduire et à représenter sur tous les supports et par tous les procédés jugés nécessaires, les Contenus pour les besoins de la réalisation des opérations visées ci-avant.

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

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

Aucune obligation d'exploitation des Contenus transmis par le LOCATAIRE n'est mise à la charge du BAILLEUR.

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

17.1.5. – Accompagnement communication

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

A ce titre, il est ici précisé les principes suivants dont le LOCATAIRE reconnaît avoir pris connaissance

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

17.2. – Propriété intellectuelle

17.2.1 – Principes généraux

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

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

En conséquence, le LOCATAIRE devra garantir au BAILLEUR une exploitation paisible des Contenus, des Œuvres et des Créations.

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

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

Dans l'hypothèse où il serait fait appel à un prestataire, sous-traitant, salarié ou tout autre tiers pour réaliser les Contenus, les Œuvres et/ou les Créations, le LOCATAIRE devra garantir avoir obtenu

dudit prestataire, sous-traitant, salarié ou tiers, la cession de tous les droits permettant une exploitation paisible dans le cadre du Bail.

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

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

ARTICLE 19 ASSURANCES

(Article 20 des Conditions Générales)

Au titre des Assurances :

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

La somme minimale à faire assurer par le LOCATAIRE est fixée à **dix millions d'euros (10.000.000 €) par sinistre**,

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

a) le LOCATAIRE doit faire assurer au titre de cette assurance :

i. le BIEN,

ET

ii. les ouvrages, constructions ou installations réalisés par lui à concurrence du montant définitif des travaux visé à l'article 14.1 « Travaux et Constructions – Généralités » des Conditions Générales.

b) étant entendu que lorsque le BIEN est constitué de constructions appartenant à au BAILLEUR, cette police doit être assortie d'une clause prévoyant :

i. que la garantie est acquise en valeur à neuf (le montant des capitaux garantis figurant au contrat devra faire référence de manière expresse à la valeur de reconstruction à neuf des locaux occupés),

ii. avec dérogation totale et absolue de la règle proportionnelle des capitaux assurés,

iii. et indexation du montant des garanties en fonction des variations de l'indice du coût de la construction publié par la Fédération Nationale du Bâtiment (FNB) ou de l'indice des «Risques Industriels» (RI), publié par l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances ou ceux qui leur seraient substitués.

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

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

La somme minimale à faire assurer par le LOCATAIRE est fixée à **10.000.000 (dixmillion) EUR par sinistre**.

ARTICLE [-] DOMICILIATION

Pour l'exécution des présentes,

- Le **BAILLEUR** fait élection de domicile en son siège social indiqué en tête des présentes Conditions Particulières,
-
- [à compléter par le nom du **LOCATAIRE**] fait élection de domicile
[à compléter et préciser :

Pour le **LOCATAIRE**

Pour le **BAILLEUR**

LISTE DES ANNEXES

- ANNEXE 1** Conditions Générales
- ANNEXE 2** Plan du BIEN
- ANNEXE 3** Etat des lieux d'entrée
- ANNEXE 4** Etat « Risques et Pollutions »
- ANNEXE** Descriptif des Risques
- ANNEXE ...** Devis descriptif et estimatif des travaux à caractère immobilier *(le cas échéant)*
- ANNEXE ...** Plan détaillé des ouvrages ou constructions *(le cas échéant)*
- ANNEXE ...** Tableau d'amortissement
- ANNEXE ...** Diagnostic d'études de sol

- ANNEXE ...** Diagnostic technique amiante (DTA)
- ANNEXE...** Diagnostic de performance énergétique