ANNEXE 1: LISTE NON LIMITATIVE DES CHARGES D'ENTRETIEN, DES IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES, DES FRAIS DE GESTION ET DES TRAVAUX INCOMBANT A L'OCCUPANT

La présente annexe énumère de manière non limitative les charges d'entretien, les impôts, taxes redevances, les frais de gestion et les travaux incombant à L'OCCUPANT au titre de la CONVENTION.

Les parties conviennent que SNCF RESEAU se réserve la possibilité de modifier la répartition ci-après en cas de création ou de suppression de surfaces ou d'équipements du BIEN.

Pour la compréhension de la présente annexe :

- Le terme « BIEN » désigne le bien objet de la présente Convention tel qu'il est décrit à l'article « Désignation » des Conditions Particulières.
- Le terme « parties communes » désigne les parties de l'immeuble sur l'assiette duquel est sis le BIEN mis à disposition qui sont affectés à l'usage de tous les occupants, par opposition aux parties privatives qui relèvent du BIEN mis à disposition.
- Le terme « espaces communs' » désigne les parties du terrain sur l'assiette duquel est sis le BIEN mis à disposition qui sont affectés à l'usage de tous les occupants.

I. ENTRETIEN

- Nettoyage

Nettoyage extérieur :

Nettoyage des fenêtres ou vitres, huisseries, volets ou stores ou tout autre système de fermeture des fenêtres, des portes, portillons, portails ou tout autre système d'accès, des rideaux, grilles ou grillages, barrières automatiques, des toitures, des chéneaux ou gouttières, des terrasses, des façades et du revêtement du BIEN, quelle que soient les circonstances, y compris tous frais associés et notamment tous salaires et charges du personnel de nettoyage et/ou les coûts des prestations d'entreprises de nettoyage.

Nettoyage Intérieur : Nettoyage des sols, parquets, murs, poutres, verrières, plafonds du BIEN et des espaces communs ou parties communes intérieurs (hall, sanitaires communs, escaliers de secours, cabine des ascenseurs ou monte-charges, espaces techniques non dédiés aux occupants, bureaux administratifs éventuels, étant précisé que la présente énumération n'est pas limitative).

- Elimination des déchets

Collecte, enlèvement et traitement des déchets secs et humides.

Entretien et remplacement des poubelles.

Entretien des locaux poubelles, des compacteurs et/ou des containers y compris les frais de location.

- Dératisation désinsectisation

Opérations de dératisation, désinsectisation, dénidification, désinfection du BIEN.

- Espaces extérieurs

Les espaces extérieurs s'entendent des espaces extérieurs privatifs et/ou relevant des espaces communs ou parties communes extérieures comprenant les allées, cour, aire de livraison, espaces verts, parkings, *etc*. sans que la présente énumération soit limitative.

Entretien, maintenance, réparations et nettoyage des espaces extérieurs, des façades extérieures non accessibles depuis le BIEN, quelles que soient les circonstances (en ce compris opérations de déneigement et de déverglaçage), y compris tous frais associés et notamment tous salaires et charges du personnel de nettoyage et/ou les coûts des prestations d'entreprises de nettoyage.

- Maintenance

Accès : Entretien, fonctionnement, maintenance, vérifications réglementaires, réparation et remplacement des portes, portails, portillons, rideaux, grilles, barrières automatiques ou tout autre système d'accès du BIEN.

Clos et Couvert : Entretien, fonctionnement, maintenance, vérifications règlementaires, réparation et remplacement des vitres, fenêtres, huisseries, volets ou stores ou tout autre système de fermeture, des terrasses, des façades du BIEN.

Second œuvre : Entretien, fonctionnement, maintenance, réparation et remplacement des menuiseries, charpentes, portes, serrures, revêtements de sols, muraux et plafonds, du BIEN.

Contrôle d'accès : Fonctionnement, entretien, maintenance, réparation et remplacement des équipements de contrôle d'accès du BIEN.

Carnet Hygiène et environnement : Audit annuel des bureaux de contrôle et analyses ponctuelles liées au suivi du carnet hygiène et environnement et ce y compris dispositions réglementaires (air, eau, légionnelle, plomb, divers ayant un impact sur la santé).

- Fluides et réseaux du BIEN

Eclairage extérieur et intérieur : Alimentation, entretien, maintenance, vérifications réglementaires, réparation et remplacement des moyens d'éclairage intérieurs et extérieurs du BIEN, y compris éclairage de sécurité.

Signalisation intérieure : Pose, entretien, maintenance, fonctionnement, vérifications règlementaires, réparation et remplacement de la signalétique intérieure : panneaux indicateurs, enseignes lumineuses, indications de sorties de secours du BIEN.

Electricité : Contrat de fourniture d'électrticité, y compris électricité de secours, du BIEN, fonctionnement, entretien et vérifications règlementaires des équipements de production d'électricité (groupes électrogènes), maintenance des réseaux, consommations d'énergies du BIEN.

Réseaux électriques : Maintenance, vérifications périodiques règlementaires, frais de réparation et de remplacement des équipements de livraison, de comptage et de distribution de l'électricité.

Plomberie : Entretien des réseaux de distribution d'eau potable jusqu'au BIEN y compris tous frais associés et notamment les coûts d'intervention d'entreprises de plomberie.

V.R.D. (Voiries réseaux divers) et Canalisations : Entretien des réseaux d'évacuation des eaux usées, eaux-vannes ou pluviales, jusqu'au collecteur égout ou fosses de relevage du BIEN : y l'entretien, la maintenance, la réparation et le remplacement de la tuyauterie, chéneaux, et gouttières, vidange des bacs de décantation, vérification des disconnecteurs, curage des réseaux.

Fluides : Abonnements et consommation des fluides du BIEN et des éventuelles parties communes hors climatisation (eau, électricité, gaz ou fuel pour électricité de secours)

- Equipements :

Surveillance : Contrat de vidéosurveillance ou de télésurveillance du BIEN, fonctionnement, entretien, réparations et remplacement de l'équipement de vidéosurveillance ou de télésurveillance du BIEN.

Ascenseurs et monte-charges : Maintenance, entretien, frais de contrôle et vérifications règlementaires, réparation et remplacement des ascenseurs et monte-charges.

Autres équipements : Acquisition, location et maintenance, amélioration, réparations et remplacement d'équipements spécifiques d'exploitation : système téléphonique, abonnements et accès internet auprès des fournisseurs, WIFI ou autre système dédié à l'exploitation du BIEN.

- Sécurité Incendie

Equipements : Achat, entretien, maintenance, vérifications réglementaires, réparations et remplacement des équipements du BIEN dédiés à la sécurité : colonnes sèches, audio-visuel, équipement téléphonique, téléphones portables, talkies walkies, extincteur, oxygène médical.

Détection : Entretien, maintenance, vérifications réglementaires et remplacement des systèmes de sécurité incendie (SSI) du BIEN : centrale de détection, têtes de détection et centrale de mise en sécurité incendie.

Prévention : Contrat d'entretien, maintenance, vérifications règlementaires, réparations et remplacement des extincteurs.

Sprinkler(s) : Entretien, maintenance, réparation, vérifications réglementaires et remplacement des installations de sprinklers du BIEN.

Porte(s) Coupe-feu : Entretien, maintenance, réparation, vérifications réglementaires et remplacement des portes Coupe-feu du BIEN.

- Chauffage, climatisation et ventilation

Chauffage : Entretien, fonctionnement, maintenance, réparation et remplacement des appareils de production et distribution de chaleur du BIEN incluant les vérifications périodiques des installations (Chaudières…), les consommations de gaz ou de fuel (chaudières), toutes les consommations électriques, eau chaude et/ou les charges et abonnements liés à un contrat spécifique avec un concessionnaire

Climatisation : Entretien, fonctionnement et maintenance des appareils du BIEN liés à la distribution et production de froid (Eau glacée pour climatisation) : groupes froids, tours aéroréfrigérantes, dry-coolers, distribution d'eau du génie climatique, installations de traitement d'air (éjectoconvecteurs, ventilo-convecteur, poutres froides, batterie terminale, etc.) incluant les vérifications réglementaires, les réparations et le remplacement des appareils et toutes les consommations électriques, eau glacée et/ou les charges et abonnements liés à un contrat spécifique avec un concessionnaire.

Ventilation : Pose, entretien, maintenance, vérifications règlementaires, réparation et remplacement des équipements de ventilation et de désenfumage du BIEN.

II. IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES

Remboursement par l'OCCUPANT à SNCF Réseau, en sus du loyer et des charges, dans la limite de sa quote-part afférente au BIEN, notamment sans que cette liste soit exhaustive, de la taxe foncière, les taxes additionnelles à la taxe foncière, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux et de stationnement, la contribution économique territoriale et toute autre taxe ou redevance portant sur le BIEN, toute redevance ou taxe ou impôts liés à l'existence et/ou à l'utilisation des parkings, les taxes forfaitaires sur le produit de certaines valorisations immobilières de région, la redevance audiovisuelle, la redevance SACEM et plus généralement les taxes, redevances et impôts liés à l'usage du BIEN ou à un service dont l'OCCUPANT bénéficie directement ou indirectement, ou qui pourraient ultérieurement remplacer lesdits impôts, redevances, contributions et taxes à la charge

des propriétaires de telle sorte que le loyer soit net de tout impôt, contributions, redevance et taxe pour SNCF Réseau.

De manière générale, remboursement par l'OCCUPANT à SNCF Réseau avec les charges tout nouvel impôt, taxe ou redevance, communal, régional, national ou européen incombant aux propriétaires et correspondant aux BIEN ou qui pourrait être créé de telle sorte que la redevance soit nette de tous impôts et taxes pour SNCF Réseau.

III. CHARGES DE GESTION

- Gestion

Gestion administrative : Tous frais liés à la gestion administrative du BIEN (primes d'assurances, honoraires de courtage d'assurance, de bureaux d'études, d'huissiers etc.)

Honoraires du gestionnaire de SNCF Réseau: Honoraires de gestion du gestionnaire chargé par SNCF Réseau de la gestion locative, administrative et/ou technique du BIEN.

- Charges externes non récurrentes

Procédures d'expertise : Frais de procédure et d'expertises, honoraires (huissier, avocat, expert) dans le cadre d'un référé ou d'une procédure judiciaire, frais de gestion des sinistres.

Travaux : Frais et honoraires générés par les études, le contrôle et les vérifications règlementaires et la réalisation des travaux à la charge de l'OCCUPANT ci-dessous y compris les honoraires et frais d'étude et de maître d'ouvrage délégué, en ce inclus les frais d'études préalables à la réalisation des travaux.

IV. TRAVAUX

- Travaux d'entretien et de réparations

Tous travaux de raccordement aux réseaux d'eau, de gaz, d'électricité et tous autres fluides.

Tous travaux portant sur le BIEN, qu'il s'agisse de travaux, d'entretien, de maintenance, de réparation, de rénovation ou de remplacement du BIEN et des équipements concourant à son fonctionnement et à sa sécurité tels que les installations d'éclairage, les installations d'électricité, les installations d'eau et autres fluides, les installations de chauffage et de climatisation, les équipements de ventilation et de désenfumage, les installations de surveillance, de sécurité, d'incendie, les réseaux d'évacuation et équipements de traitement des déchets, *etc*., la présente énumération n'étant pas limitative.

- Travaux de remplacement, de réfection, de création, d'amélioration, de rénovation y compris les grosses réparations de l'article 606 du code civil

Tous travaux de remplacement, de réfection, de création, d'amélioration ou de rénovation du BIEN, de ses sols, parquets ou autres revêtements, de ses murs ou cloisons, de ses plafonds, *etc*., la présente énumération n'étant pas limitative, et ce, même s'ils constituent des grosses réparations de l'article 606 du code civil , que ces travaux soient rendus nécessaires par l'évolution des techniques, par l'obsolescence des matériaux et équipements, par l'amélioration ou l'intérêt général du BIEN, par l'amélioration de la performance environnementale (en matière de consommation d'énergie ou d'utilisation des ressources naturelles) et par l'obligation de réduction de la consommation d'énergie ou par tout autre motif s'imposant à SNCF Réseau et/ou à l'OCCUPANT.

Tous travaux d'entretien extérieur, d'ouvertures quelles qu'elles soient (portes, portillons, barrière automatique, fenêtres, vitres *etc*., la présente énumération n'étant pas limitative), de façade, de ravalement, de toiture, de de réparations menues ou grosses sans aucune distinction, y compris les grosses réparations de l'article 606 du code civil.

- Travaux prescrits par l'Administration

Toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les occupants sont ordinairement tenus, le tout de manière que SNCF Réseau ne puisse être inquiété à ce sujet.

Tous travaux, quelle qu'en soit la nature (travaux de remplacement, de réfection, de création, d'amélioration de rénovation, de remplacement, *etc*., la présente énumération n'étant pas limitative), y compris les grosses réparations de l'article 606 du code civil, résultant des prescriptions administratives relatives à l'hygiène, la salubrité, la sécurité ou autres, sans que la présente énumération soit limitative, que ces travaux portent sur l'intérieur ou l'extérieur du BIEN, qu'ils soient la conséquence de prescriptions administratives anciennes, actuelles ou à venir.

- Travaux occasionnés par la vétusté ou la force majeure

Tous travaux occasionnés par la force majeure ou par la vétusté du BIEN, , quelle que soit la nature des travaux (remplacement, réfection, création, amélioration, rénovation, *etc*., la présente énumération n'étant pas limitative), y compris les grosses réparations de l'article 606 du code civil, que ces travaux portent sur l'intérieur ou l'extérieur du BIEN.