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

CONDITIONS PARTICULIERES

Edition du 17 mars 2020

Mise à jour le 1er janvier 2026

Dossier n° 0016691-
SE/49231

Département de l'Yonne

Commune d'Avallon

Ligne n° 755 000

De Cravant Bazarnes

A Dracy Saint-Loup

Avallon Gare

Occupant : XXXXX

**BAIL CIVIL PORTANT SUR UN BIEN IMMOBILIER
APPARTENANT A LA SOCIÉTÉ SNCF
VOYAGEURS**

NON CONSTITUTIF DE DROITS RÉELS

Entre les soussignés,

La société dénommée **SNCF Voyageurs**, société anonyme, au capital social de 157.789.960,00 Euros, dont le siège est à Saint Denis (93200), 1 rue Camille Moke, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bobigny sous le numéro 519 037 584.

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 services immobiliers en date du 31 décembre 2025 conclue entre la Société nationale SNCF et la société SNCF VOYAGEURS et ayant pris effet le 1er janvier 2026,

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

La Société nationale SNCF, elle-même représentée par :

La Société **ESSET**, Société par Action Simplifiée au capital de 3.450.000 Euros, dont le siège social est situé à Courbevoie (92400), 17 Place des Reflets, inscrite au registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le n° B 484 882 642, titulaire de la carte professionnelle « Transaction sur immeubles et fonds de commerce – Gestion Immobilière – Syndic de copropriété » n°CPI 9301 2015 000 002 728 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris-Ile de France, et garantie par GALIAN Assurances, 89 rue La Boétie, 75008 Paris, représentée par Monsieur Philippe

Calmon, Président, agissant au nom et pour le compte du BAILLEUR, dans le cadre d'un contrat de Valorisation Immobilière et Gestion Locative du patrimoine foncier et immobilier

Ladite société elle-même représentée par Monsieur COURVALLAIN Arnaud en sa qualité de Pilote Régional DIT Sud Est, domicilié professionnellement 23 avenue de Poumeyrol 69300 Caluire et Cuire,

Ci-après dénommée « **GESTIONNAIRE** »

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 :

Pour l'application et l'interprétation du présent Bail et dans un but de simplification, les termes et expressions mentionnés ci-après commençant par une majuscule ou figurant en majuscules, qu'ils soient utilisés indifféremment au singulier ou au pluriel, figurant ou non en caractères gras, ainsi que les abréviations ci-après mentionnées également en lettres majuscules, auront le sens ci-après défini au regard de chacun d'eux, sauf si le contexte impose un sens différent :

- Le terme « **BAIL** » ou « **Bail** » désigne le présent Bail civil composé des Conditions Générales et des Conditions Particulières.
- Le terme « **BIEN** » ou « **Bien** » désigne le bien objet du présent BAIL tel qu'il est décrit à l'article « Désignation » des Conditions Particulières.
- Le terme « **CONDITIONS GÉNÉRALES** » ou « **Conditions Générales** » désigne les clauses 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** » ou « **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 services immobiliers en date du 31 décembre 2025 conclue entre la Société nationale SNCF et la société SNCF VOYAGEURS et ayant pris effet le 1er janvier 2026,

- Le terme « **SNCF Voyageurs** » ou « **BAILLEUR** » « **B** » désigne le propriétaire du BIEN, tel que susnommé.
- Le terme « **GESTIONNAIRE** » désigne le mandataire de la Société nationale SNCF, agissant dans le contrat de Valorisation Immobilière et Gestion Locative du patrimoine foncier et immobilier

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.

Préambule :

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

Les Parties conviennent expressément que le présent contrat et le contrat portant sur le BIEN adjacent, propriété de SNCF Réseau, sont indissociables. Toute modification, résiliation, ou inexécution de l'un des contrats emporte les mêmes effets sur l'autre contrat.

La signature du présent contrat vaut engagement irrévocable du LOCATAIRE à conclure et à exécuter le contrat portant sur le BIEN adjacent de SNCF Réseau.

La mise en concurrence relative au contrat SNCF Réseau est effectuée conformément à la réglementation applicable. La mise en concurrence du contrat SNCF VOYAGEURS est volontaire, réalisée afin de garantir la transparence et cohérence des deux contrats, sans remettre en cause l'obligation du LOCATAIRE de conclure ce contrat concomitamment.

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 Place de la Gare à Avallon (89200) et cadastré Section AC n°206. Il est figuré sous teinte rouge au plan ci-annexé.

(ANNEXE n°2 Plan du BIEN)

UT : 007358J

Lot : T013

Ligne : 755 000

Pk : 228+600

2.2 Description du BIEN

Le BIEN occupe une superficie d'environ 200 m², comportant :

- environ 200 m² de terrain nu (n° T013 d'une superficie totale de 3 559 m²)

LE LOCATAIRE est tenu ne pas occuper l'emprise restante du tènement.

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 XXXXXX 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 à la société SNCF Voyageurs est composé par les présentes Conditions Particulières et par les « **Conditions Générales du bail civil portant sur un bien immobilier appartenant à la société SNCF Voyageurs** » (Edition du 1^{er} janvier 2026) 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 :

- Accès à la piste auto-école destinée à la formation des élèves du LOCATAIRE, pendant les horaires d'ouverture de l'établissement et sous la responsabilité exclusive d'un moniteur de conduite habilité (en lien avec le contrat SNCF Réseau)

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

La manipulation de matières dangereuses et polluantes est strictement interdite.

ARTICLE 5 SOUS-LOCATION

(Article 3 des Conditions Générales)

Toute sous-location est interdite.

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°4 Etat « Risques et Pollutions »

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

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

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

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

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

La consultation des informations publiques sur les risques, sites et sols pollués donne les informations suivantes dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle, sont identifiées :
- 17 sites référencés dans l'inventaire CASIAS des sites ayant accueilli par le passé une activité industrielle ou une activité de service qui a pu générer une pollution des sols.

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

- Zone sismique : niveau 1, très faible
- Potentiel radon : niveau 3, significatif
- Argile : niveau 2, exposition moyenne
- PLUi Avallon, Vézelay, Morvan approuvé le 01/12/2025 : zone classée UE2 : sites économiques correspondant aux zones économiques et d'équipements mixtes d'Avallon, n'ayant pas vocation à accueillir les activités de restauration, d'hébergement touristique et les cellules commerciales de petite taille.

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

- PPRN approuvé le 07/11/2011 : inondations brutales par débordement de cours d'eau Le Cousin.
- PPRN approuvé le 06/12/2010 : inondations/dégradations par ruissellements.

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

ARTICLE 7 DURÉE - DATE D'EFFET

(Article 5 des Conditions Générales)

Le BAIL est conclu pour une durée de 5 ans à compter du ... (ci-après « Date de prise d'effet du Bail ») pour se terminer le

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

Le BIEN objet des présentes est identifié, au sein de l'offre de référence et du Document de Description du Réseau (D.D.R.), comme une cour accessible aux entreprises ferroviaires en vue d'opérations de chargement.

Eu égard à cette qualification, les Parties conviennent expressément de déroger aux stipulations de l'article 23 des Conditions Générales en vigueur.

En conséquence, par exception aux dispositions susvisées, le délai de préavis applicable en cas de résiliation à l'initiative de SNCF VOYAGEURS ou de son Gestionnaire est fixé à 2 (deux) mois.

ARTICLE 8 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

Paiement par virement

- paiement annuel

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.

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.
- 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 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 10 GARANTIE FINANCIÈRE (Article 8 des Conditions Générales)

Par dérogation à l'article 8 des Conditions Générales, le LOCATAIRE ne sera pas tenu de remettre une garantie financière.

ARTICLE 11 CHARGES A REMBOURSER *(Article 9 des Conditions Générales)*

1 - Prestations et fournitures

Néant.

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 et de la propriété du BIEN.

Le montant annuel du forfait est fixé à 1,50 (un euros et cinquante cts) Euros hors taxes ; il est payable aux conditions et selon la périodicité, fixées pour le paiement du loyer.

3 - Frais de dossier et de gestion

Le LOCATAIRE paie au BAILLEUR un montant forfaitaire fixé à 200 (deux-cents) Euros hors taxe, correspondant aux frais d'établissement et de gestion du dossier. Ce montant est exigible au premier avis d'échéance adressé par SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE.

ARTICLE 12 INTÉRÊTS POUR RETARD DE PAIEMENT *(Article 11 des Conditions Générales)*

En cas de non-paiement à la date limite indiquée sur la facture adressée par SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE, les sommes dues seront de plein droit productif 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 Place de la Gare.

(ANNEXE n°5 : Plan d'accès au BIEN)

Par ailleurs, la SNCF se réserve un droit de passage sur le BIEN au profit de ses véhicules sans limitation de tonnage, afin d'accéder aux voies ferrées en vue d'y organiser des opérations de transbordement entre wagons et véhicules routiers.

Le cas échéant, la SNCF mettra en œuvre les plans de prévention requis au titre de la coactivité, conformément à la réglementation en vigueur, et en informera LE LOCATAIRE au moins 24 (vingt-quatre) heures préalablement à la réalisation desdites opérations.

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 **1 000 000,00 (un million) d'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 **1 000 000,00 (un million) d'Euros** par sinistre.

ARTICLE 17 DOMICILIATION

Pour l'exécution des présentes,

- **SNCF VOYAGEURS** fait élection de domicile en son siège social indiqué en tête des présentes Conditions Particulières,
- **SNCF Immobilier** fait élection de domicile à l'adresse des bureaux de la Direction Immobilière Territoriale, Campus Incity, 116 cours Lafayette 69003 Lyon,
- **ESSET** fait élection de domicile en son siège social indiqué en tête des présentes Conditions Particulières,
- **XXXXX** fait élection de domicile en son siège social indiqué en tête des présentes Conditions Particulières,

Fait à,

Le

En deux exemplaires, dont un pour chacun des signataires.

Pour le LOCATAIRE,

Pour ESSET,

LISTE DES ANNEXES

- ANNEXE 1** Conditions Générales d'occupation d'immeubles bâtis ou non bâtis dépendant du domaine public de SNCF Réseau non constitutive de droits réels
- ANNEXE 2** Plan du BIEN
- ANNEXE 3** Etat des lieux
- ANNEXE 4** Arrêté n°2012/0003 en date du 10/02/2003 (L'Etat « Risques et Pollutions »)
- ANNEXE 5** Plan d'Accès au Bien