



---

**CONTRAT DE LOCATION CADRE PORTANT SUR DES BIENS  
IMMOBILIERS APPARTENANT A LA SOCIETE FRET SNCF EN VUE DE  
L'INSTALLATION ET L'EXPLOITATION D'EQUIPEMENTS PUBLICITAIRES**

---

PROJET



## CONTRAT DE LOCATION CADRE PORTANT SUR DES BIENS IMMOBILIERS APPARTENANT A LA SOCIETE FRET SNCF EN VUE DE L'INSTALLATION ET L'EXPLOITATION D'EQUIPEMENTS PUBLICITAIRES

Entre les soussignées,

La société dénommée **FRET SNCF**, société par actions simplifiée, au capital social de **58.062.998,00** Euros, dont le siège social est à **SAINT OUEN SUR SEINE (93400)**, 16 rue **Simone Veil**, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de **BOBIGNY** sous le numéro **518 697 685**, 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 l'ancien établissement public SNCF et SNCF Mobilités aux droits desquels viennent respectivement la Société nationale SNCF (ci-après **SN 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.

**SN SNCF** étant elle-même représentée par Madame Fadia **KARAM** en sa qualité de Directeur du Développement de **SNCF Immobilier**, dont les bureaux sont sis Campus Rimbaud, 10 rue Camille Moke à Saint Denis (93212), dûment habilitée.

Ci-après dénommée « **BAILLEUR** »

Et,

La **Société** ..... au capital de ..... Euros, immatriculée au registre du commerce de .... sous le n° ....., dont le siège est situé ..... à ..... (.....), représentée par son **[compléter et préciser la fonction : gérant, directeur général, président] [Nom et Prénom]** domicilié(e) ..... à ..... (.....) né(e) le ..... à ..... en vertu des pouvoirs qu'il détient

- par délégation de pouvoirs de M..... agissant en qualité de **[préciser la fonction]**, en date du .....
- d'une délibération du conseil d'administration du .....

Ci-après dénommée « **LOCATAIRE** »

Pris ensemble : les « **parties** ».

**IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

- Le terme « **BAIL** » ou « **Bail** » désigne le présent contrat de location portant sur des Biens propriété de FRET SNCF en vue de l'installation et l'exploitation d'équipements publicitaires
- Le terme « **BIEN** » ou « **Bien** » désigne les emplacements loués objet du présent BAIL tel qu'ils sont décrits à l'article 5 « Caractère généraux du BAIL ».
- Le terme « **LOCATAIRE** » désigne la personne physique ou morale, publique ou privée à qui est consenti le présent contrat de location.
- 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 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.
- 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.

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.

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

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

# **TITRE I**

## **STIPULATIONS GENERALES**

### **ARTICLE 1. OBJET DU BAIL**

Le présent BAIL a pour objet de définir les conditions de location, au profit du LOCATAIRE, d'emplacements bâtis ou non bâtis disposant ou non d'équipements publicitaires sur les Biens de FRET SNCF en vue de leur exploitation à des fins publicitaires.

A ce titre, le LOCATAIRE est autorisé à occuper les emplacements visés à l'article 2 « Périmètre physique général du droit d'occuper » et à y exercer toute activité liée directement à l'exploitation publicitaire et ce, en application des stipulations des articles suivants.

### **ARTICLE 2. PERIMETRE PHYSIQUE GENERAL DU DROIT D'OCCUPER**

#### **2.1 Périmètre physique général**

Le périmètre physique général pouvant faire l'objet d'un droit d'occuper est constitué des emprises foncières de FRET SNCF à la date de la signature du présent BAIL telles que décrites dans son système d'information géographique (GÉOPRISM).

La base de données reprenant l'ensemble de la codification desdites emprises identifiées dans GÉOPRISM est mise à disposition du LOCATAIRE.

Dès la signature du présent BAIL, le LOCATAIRE est invité, pour accéder à l'ensemble des biens identifiés dans GÉOPRISM, à solliciter un droit d'accès à GÉOPRISM auprès de SNCF Immobilier.

La demande devra obligatoirement préciser les noms et prénoms de la personne dont l'habilitation est demandée.

#### **2.2 Evolution du périmètre**

Le périmètre physique général pouvant faire l'objet d'un contrat de mise à disposition d'un Bien comportera les emprises nouvelles et biens acquis par FRET SNCF au fur et à mesure de leur incorporation dans son patrimoine. A l'inverse, ce périmètre sera diminué de plein droit en cas de cession ou de mise à disposition des biens de FRET SNCF.

Par ailleurs, FRET SNCF se réserve la faculté de réduire ce périmètre dans le cadre de sa politique de gestion immobilière.

Lorsque l'évolution du périmètre entraîne le déplacement et/ou la suppression d'un ou plusieurs équipements publicitaires, il sera fait application des dispositions prévues à l'article 21 « Déplacement et/ou suppression d'un équipement publicitaire » du BAIL.

### **ARTICLE 3. CADRE JURIDIQUE DU BAIL**

#### **3.1 Cadre général**

Le présent BAIL est consenti conformément aux dispositions de l'article L.581-24 du Code de l'environnement qui dispose que « nul ne peut apposer de publicité, ni installer une pré-enseigne sur un immeuble sans l'autorisation écrite du propriétaire ».

Compte tenu de l'objet du BAIL, le LOCATAIRE s'engage à respecter les dispositions du code de l'environnement régissant la publicité, telles que prévues au chapitre 1 du titre VIII relatif à la Publicité, enseignes et pré-enseignes (Articles L581-1 à L581-45)

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

Conformément aux dispositions de l'article L. 2102-17 du Code des transports issu de l'article 8 de l'ordonnance n°2019-552 du 3 juin 2019 portant diverses dispositions relatives au groupe SNCF, la présente location n'est pas soumise au statut des baux commerciaux

La nature civile du présent BAIL est une condition essentielle et déterminante pour le LOCATAIRE et le BAILLEUR sans laquelle ils n'auraient jamais accepté de conclure ce BAIL.

### **3.2 Gestion du BAIL**

La gestion du BAIL par SNCF est réalisée 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.

Par ailleurs, SNCF Immobilier a confié à un gestionnaire les missions de gestion du patrimoine de FRET SNCF sur une zone géographique donnée. A ce titre, ces sociétés ont reçu mandat pour assurer l'exécution de la présente convention chacune sur leur zone géographique d'intervention tel que précisé en annexe (Annexe 1 : « Périmètre géographique d'intervention des gestionnaires sur le patrimoine de SNCF Réseau »

#### **(ANNEXE n°1 : Périmètre géographique d'intervention des gestionnaires sur le patrimoine de FRET SNCF)**

### **3.3 Dispositions légales dont la reproduction est obligatoire en vertu de l'article L. 581-25 du Code de l'Environnement**

« Le contrat de louage d'emplacement privé aux fins d'apposer de la publicité ou d'installer une pré-enseigne se fait par écrit. Il est conclu pour une période qui ne peut excéder six ans à compter de sa signature. Il peut être renouvelé par tacite reconduction par périodes d'une durée maximale d'un an, sauf dénonciation par l'une des parties trois mois au moins avant son expiration.

Le preneur doit maintenir en permanence l'emplacement loué en bon état d'entretien. Faute d'exécution de cette obligation, et après mise en demeure, le BAILLEUR peut obtenir, à l'expiration d'un délai d'un mois, du juge des référés, à son choix, soit l'exécution des travaux nécessaires, soit la résolution du contrat et la remise des lieux en bon état, aux frais du preneur.

A défaut de paiement de loyer, le contrat est résilié de plein droit au bénéfice du BAILLEUR après mise en demeure de payer restée sans effet durant un mois.

Le preneur doit remettre l'emplacement loué dans son état antérieur dans les trois mois suivants l'expiration du contrat. »

### **ARTICLE 4. OBSERVATION DES LOIS ET RÈGLEMENTS**

Le LOCATAIRE est tenu de se conformer aux lois et règlements en vigueur, notamment ceux concernant la police et la sécurité des chemins de fer, la circulation et le stationnement des véhicules dans les emprises foncières appartenant au BAILLEUR, l'urbanisme et la construction, l'environnement, la santé publique, la

règlementation sur le transport de matières dangereuses, la réglementation sur le bruit, le droit du travail et la réglementation relative aux établissements recevant du public, ainsi que la réglementation relative à l'accès aux personnes à mobilité réduite.

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

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

## **ARTICLE 5. CARACTERES GENERAUX DU BAIL**

Le terme « équipement publicitaire » utilisé dans le présent BAIL désigne indépendamment, sauf mention contraire, « les équipements publicitaires existants » au sens de l'article 5.2 « Equipements publicitaires existants » ci-après et « les équipements publicitaires autorisés » au sens de l'article 5.3 ci-après.

### **5.1 Principe**

Le LOCATAIRE déclare avoir une parfaite connaissance des Biens et des équipements publicitaires existants déjà implantés et les accepte dans l'état où ils se trouvent, sans recours d'aucune sorte.

Par ailleurs, le LOCATAIRE reconnaît que, préalablement aux présentes, il a pu effectuer tous diagnostics, études et/ou visites nécessaires, éventuellement accompagné de professionnels choisis par lui, pour apprécier la faisabilité ainsi que la nature et l'étendue des éventuels travaux à exécuter pour effectivement satisfaire son engagement de rendre les emplacements et équipements publicitaires existants déjà implantés conformes à l'usage prévu par le présent BAIL.

### **5.2 Equipements publicitaires existants**

Les équipements publicitaires existants sont les équipements publicitaires déjà implantés à la date de prise d'effet du présent BAIL sur les emplacements mentionnés à l'article 2 « Périmètre physique général du droit d'occuper » ci-dessus.

Ces équipements publicitaires existants sont loués au LOCATAIRE qui est autorisé à les exploiter pendant la durée et dans les conditions prévues par le présent BAIL.

Au cours du BAIL, le LOCATAIRE assure la garde juridique et matérielle de l'ensemble des équipements publicitaires existants loués ainsi que leur entretien et leur maintenance. Il souscrit à cet effet les polices d'assurances nécessaires.

**(ANNEXE n°2 : La liste des équipements publicitaires existants mis à la disposition du LOCATAIRE)**

### **5.3 Equipements publicitaires autorisés**

#### **5.3.1 Installation d'un équipement publicitaire autorisé**

Le LOCATAIRE est autorisé à installer sur les Biens des équipements publicitaires nouveaux et à remplacer ou modifier les équipements publicitaires existants en vue de leur exploitation (désignés ci-après « équipements publicitaires autorisés »).

Par équipements publicitaires autorisés, il est convenu d'entendre tous supports, panneaux et dispositifs utilisés exclusivement pour l'apposition d'inscriptions, formes ou images destinées à informer le public ou à attirer son attention ou indiquant la proximité d'un immeuble où s'exerce une activité déterminée.

Les équipements publicitaires autorisés doivent correspondre aux formats réglementaires définis par la réglementation nationale en vigueur et ceux prévus par les règlements locaux de publicité.

Les types d'équipements publicitaires sont :

- Les équipements publicitaires « hors numérique » : ce terme désigne des équipements publicitaires traditionnels, fixes et/ou déroulants, de tous formats utiles et qui ne répondent pas à la définition des équipements publicitaires « numérique » précisé ci-dessous,
- Les équipements publicitaires « numérique » : Ce terme désigne des « écrans », téléviseurs géants composés de diodes, leds... qui peuvent présenter des images fixes ou animées (faisant apparaître un slogan, prix, faisant évoluer une forme ou un pictogramme...) ou une vidéo.

Pendant toute la durée de jouissance du LOCATAIRE des équipements publicitaires autorisés, il en assure la garde juridique et matérielle ainsi que leur entretien et leur maintenance. Il souscrit à cet effet les polices d'assurances nécessaires.

### **5.3.2 Qualité esthétique et technique des équipements publicitaires autorisés**

Le LOCATAIRE doit privilégier des équipements esthétiques à forte valeur ajoutée permettant une exploitation commerciale optimale du patrimoine de FRET SNCF.

Le LOCATAIRE veille à la parfaite intégration environnementale et architecturale des équipements publicitaires sur l'ensemble du patrimoine de FRET SNCF.

SNCF Immobilier peut refuser l'implantation d'un équipement publicitaire ne répondant pas aux caractéristiques ci-dessus.

## **5.4 Engagements RSE**

Le LOCATAIRE doit respecter les principes fixés dans ses engagements RSE joint en annexe (Annexe 3) axé sur l'éco-conception des équipements publicitaires (réduction des consommations énergétiques et des matières premières, composants et produits toxiques, démontabilité, recyclabilité des éléments...), la neutralité carbone, la promotion de la diversité, de l'équité et de l'égalité professionnelle...

**(ANNEXE n°3 : « Engagement RSE »)**

## **ARTICLE 6. ACTIVITE PUBLICITAIRE AUTORISEE**

Le LOCATAIRE est autorisé à exercer une activité publicitaire portant sur des messages publicitaires à caractère commercial, de services, industriel ou d'intérêt général sur les Biens.

Le LOCATAIRE s'assure du respect des obligations stipulées au présent article par ses éventuels sous-locataires.

Le LOCATAIRE s'engage à veiller à ce que les messages publicitaires respectent les droits de propriété intellectuelle. Il s'engage en particulier à ce que l'ensemble des messages publicitaires présents sur les équipements publicitaires soient exempts de toutes pratiques de marketing parasite, par exemple à l'occasion de manifestation ou compétition sportive. Si le LOCATAIRE constatait malgré tout de telles pratiques, il s'engage à en informer sans délai le BAILLEUR et SNCF Immobilier et à mener toute action pour les faire cesser.



Le LOCATAIRE s'interdit tout message publicitaire présentant un caractère politique, confessionnel, syndical ou dont le texte ou l'illustration serait contraire aux bonnes mœurs, attentatoire à l'ordre public ou incompatible avec les principes fondamentaux du service public.

Le LOCATAIRE s'interdit toute publicité incompatible avec l'image, l'activité ou les missions du Groupe Public Unifié SNCF.

Le LOCATAIRE est seul responsable envers le BAILLEUR et SNCF Immobilier et les tiers du contenu des messages publicitaires figurant sur les équipements publicitaires (existants ou autorisés) ainsi que sur ceux des sous-locataires. Il décharge le BAILLEUR et SNCF Immobilier de toute responsabilité à cet égard et garantit le BAILLEUR et SNCF Immobilier de toute action de tiers fondée sur la nature des messages publicitaires et sur le respect des droits de propriété intellectuelle.

Le LOCATAIRE ne peut faire des Biens aucune autre utilisation que celle définie au présent article. Il lui est notamment interdit d'exercer toute activité liée aux télécommunications sur les emplacements loués, ni sous louer, en vue de l'exercice de cette activité, les équipements publicitaires existants ou ceux qu'il a été autorisé à mettre en place.

Toute infraction aux dispositions du présent article est sanctionnée suivant les stipulations de l'article 13 « Pénalités ».

## **ARTICLE 7. CARACTERE DU BAIL**

### **7.1 Etendue des droits du LOCATAIRE**

Le BAIL est consenti personnellement au LOCATAIRE. Le BAIL ne peut pas être cédé ou transmis à un tiers à titre gratuit ou onéreux sous quelque forme que ce soit (notamment cession, transfert, substitution, apport, fusion, scission ou autre transmission universelle de patrimoine, sûretés), sauf au profit d'une société contrôlée ou contrôlant le LOCATAIRE au sens de l'article L233-3 du Code de commerce, et sous réserve pour ce dernier d'en avoir dûment informé au préalable le BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception. La sous-location totale ou partielle du BIEN est autorisée dans les conditions définies à l'article 7.3 « Sous-location ».

En cas de manquement par le LOCATAIRE aux obligations prévues par le présent article, le BAILLEUR se réserve le droit de procéder à la résiliation du BAIL pour faute du LOCATAIRE dans les conditions définies à l'article 29 « Clause Résolutoire ».

Le LOCATAIRE ne peut conclure des contrats de commercialisation, ni de contrat de sous-location dont les effets seraient postérieurs à la date d'expiration du BAIL.

Les stipulations du présent BAIL ne confèrent aucun droit réel, ne valent pas permis de construire et ne dispensent pas de la déclaration exigée en cas de travaux exemptés du permis de construire, ni des autres autorisations administratives. De même, ces stipulations ne valent pas autorisation de circulation sur les emprises ferroviaires, ni autorisation au titre des différentes polices relevant de la compétence de l'Etat.

Le BAIL ne confère pas un droit d'occupation général de l'ensemble des biens immobiliers de FRET SNCF. Le droit d'occuper un emplacement est conféré à l'issue de la procédure d'instruction définie à l'article 16.2 « Procédure d'instruction des demandes ». Tous les biens du BAILLEUR n'ayant pas vocation à être loués, le BAILLEUR et/ou SNCF Immobilier se réserve le droit dans le cadre de l'instruction de ces demandes de ne pas donner son/leur accord.



## 7.2 Exclusivité

Le LOCATAIRE bénéficie d'une exclusivité pour l'installation et l'exploitation commerciale d'emplacements publicitaires sur le patrimoine du BAILLEUR. Toutefois, FRET SNCF se réserve la faculté de mettre en place des équipements publicitaires pour sa propre communication.

FRET SNCF et/ou SNCF Immobilier demeure entièrement libre d'accorder à quiconque tout contrat d'occupation des Biens de son domaine ferroviaire n'ayant pas pour objet l'exploitation commerciale d'équipements publicitaires.

## 7.3 Sous-location

Le BAIL est consenti à titre personnel. Néanmoins, le LOCATAIRE peut consentir des contrats de sous-location dans le respect des règles définies ci-après.

### 7.3.1 Choix du sous-locataire

Le LOCATAIRE s'engage à effectuer le choix d'un sous-locataire dans le respect du droit français et communautaire et notamment du droit de la concurrence.

Le sous-locataire choisi par le LOCATAIRE doit être préalablement agréé par le BAILLEUR ou SNCF Immobilier. La demande d'agrément d'un sous-locataire, établie par le LOCATAIRE, comporte à peine d'irrecevabilité le projet de contrat de sous-location et ses annexes dans lequel devront être insérées les clauses obligatoires visées à l'article 7.3.2 « Droits du sous-locataire ». Ce projet de contrat de sous-location peut concerner un emplacement ou un ensemble d'emplacements localisés précisément. Cette demande est transmise à SNCF Immobilier par lettre recommandée avec avis de réception ou contre remise d'un récépissé. Le BAILLEUR ou SNCF Immobilier dispose d'un délai d'un (1) mois pour formuler sa réponse. A défaut de réponse dans ce délai par le BAILLEUR ou SNCF Immobilier, la demande est réputée rejetée.

Le LOCATAIRE, transmet la liste des sous-locataires existant à la date de signature du BAIL jointe en annexe 2. Cette transmission vaut agrément des sous-locataires. Ces sous-locataires devront satisfaire aux obligations prévues à l'article 7.3.2 « Droits du sous-locataire ».

Par ailleurs, le LOCATAIRE est tenu d'informer SNCF Immobilier de tout retrait d'un sous-locataire. Tout changement de sous-locataire doit donner lieu à un nouvel agrément de la part du BAILLEUR ou SNCF Immobilier.

Après agrément du sous-locataire par le BAILLEUR ou SNCF Immobilier, une copie signée du contrat de sous-location et de ses annexes doit être communiquée par le LOCATAIRE à SNCF Immobilier dans le mois suivant sa conclusion, à défaut les pénalités prévues à l'article 13 s'appliquent.

Les équipements publicitaires du sous-locataire ne peuvent être installés qu'après avoir fait l'objet de la procédure d'instruction prévue à l'article 16.2 « Instruction de la demande » du présent BAIL

### 7.3.2 Droits du sous-locataire

Le contrat de sous-location, passé entre le LOCATAIRE et le sous-locataire, ne peut conférer au sous-locataire plus de droits que n'en détient le LOCATAIRE au titre du BAIL. Il est expressément rappelé que le contrat de sous-location portant par définition sur un ou des biens immobiliers appartenant au BAILLEUR, il ne pourra en aucun cas être soumis au statut des baux commerciaux.

A ce titre, le contrat de sous-location rappelle obligatoirement que :

- Les emplacements sous-loués font partie du patrimoine du BAILLEUR.
- L'activité publicitaire autorisée doit être conforme à celle mentionnée à l'article 6 « Activité autorisée », cet article devant obligatoirement être reproduit dans le contrat de sous-location,

- L'exploitation, la maintenance et l'entretien des équipements publicitaires installés par les sous-locataires doivent respecter les obligations fixées à l'article 19 « Exploitation technique, Maintenance et Entretien », cet article devant obligatoirement être reproduit dans le contrat de sous-location,
- L'installation d'équipements publicitaires par le sous-locataire doit respecter la procédure d'instruction prévue à l'article 16.2 « Instruction de la demande », cet article devant obligatoirement être reproduit dans le contrat de sous-location,
- Le sous-locataire est autorisé à exploiter les emplacements loués conformément à l'article 5 « Caractères généraux du BAIL », cet article devant obligatoirement être reproduit dans le contrat de sous-location,
- Le sous-locataire ne peut prétendre au bénéfice d'un BAIL commercial, d'habitation, professionnel ou mixte,
- L'ensemble des stipulations de l'article 4 « Observations des Lois et des Règlements » et l'ensemble des stipulations techniques définies aux articles 13 « Pénalités » à 18 « Installation des équipements publicitaires » doivent être respectées par le sous-locataire et reproduites dans le contrat de sous-location,
- Le sous-locataire ne peut lui-même consentir de sous-location,
- La durée du contrat de sous-location ne peut aller au-delà du terme fixé par le BAIL qui doit obligatoirement être mentionné dans le contrat de sous-location,
- La destination de l'emplacement sous-loué ne peut être modifiée,
- Les équipements publicitaires autorisés du sous-locataire suivent la règle d'amortissement visée à l'article 11.1 « Plan d'amortissement des équipements publicitaires autorisés », cet article devant obligatoirement être reproduit dans le contrat de sous-occupation. Le plan d'amortissement de l'équipement publicitaire dont l'installation est demandée est joint en annexe du 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, les articles composant ce titre devant obligatoirement être reproduits dans le contrat de sous-location,
- Le contrat de sous-location peut faire l'objet d'un audit à l'initiative du BAILLEUR ou SNCF Immobilier dans les conditions mentionnées à l'article 27 « Audit et contrôle » du BAIL, cet article devant obligatoirement être reproduit dans le contrat de sous-location,
- Le contrat de sous-location prend fin à son terme en cas de résiliation du contrat de sous-location à l'initiative du locataire ou du sous-locataire, 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,
- La fin du BAIL, pour quelque cause que ce soit, entraîne le retrait immédiat du droit de sous-location. Le sort des équipements publicitaires est précisé aux articles 21 « Déplacement et/ou suppression d'un équipement publicitaire » et 28 « Résiliation anticipée unilatérale à l'initiative du BAILLEUR » à 30 « Sort des équipements publicitaires en cas de résiliation du BAIL » ci-après qui doivent obligatoirement être reproduits dans le contrat de sous-location,
- Les équipements publicitaires installés par le sous-locataire devront être déplacés ou supprimés, si le BAILLEUR ou SNCF Immobilier en fait la demande, dans les cas visés à l'article 21 « Déplacement et/ou suppression d'un équipement publicitaire » du BAIL,
- Le contrat de sous-location doit comporter les dispositions légales dont la reproduction est obligatoire en vertu de l'article L 581-25 du Code de l'Environnement.

### **7.3.3 Responsabilité du LOCATAIRE du fait du sous-locataire**

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 et SNCF Immobilier 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 sans que le BAILLEUR ou SNCF Immobilier ne soit tenu au versement d'une quelconque indemnité.

#### **7.4 Projet de cession des équipements publicitaires**

Le BAILLEUR ou SNCF Immobilier interdit au LOCATAIRE de céder tout ou partie des équipements publicitaires.

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas pour les équipements autorisés dans les cas suivants :

- Cession d'un équipement publicitaire à un tiers préalablement à la conclusion d'un contrat de sous-location conclu entre celui-ci et le LOCATAIRE, et ce dans le respect des dispositions de l'article 7.3.1 « Choix du sous-locataire ». Dans cette hypothèse, la cession ne peut intervenir qu'après agrément du nouveau sous-locataire par le BAILLEUR ou SNCF Immobilier.
- Cession d'un équipement publicitaire autorisé à la suite d'une demande de dépose du BAILLEUR ou SNCF Immobilier et dans l'hypothèse où la repose de cet équipement publicitaire n'est pas envisageable.

En cas de violation de cette interdiction, le contrat pourra être résiliée pour faute dans les conditions de l'article 29 « Clause résolutoire » du BAIL.

#### **7.5 Prise de contrôle, fusion, scission ou apport partiel d'actif**

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

En cas de violation de cette interdiction, le contrat pourra être résiliée pour faute dans les conditions de l'article 29 « Clause résolutoire » du BAIL.

### **ARTICLE 8 DUREE - DATE D'EFFET**

Le BAIL est conclu pour une durée de six (6) ans à compter du 1<sup>er</sup> avril 2024 (ci-après « Date de prise d'effet du BAIL ») pour se terminer le 31 mars 2030.

Le BAIL sera reconduit tacitement à son échéance pour une durée d'un an, faute de congé adressé par lettre recommandée avec accusé de réception par l'une des PARTIES à l'autre au moins 3 mois avant l'échéance du BAIL, dans la limite de 2 reconductions maximum.

## **TITRE II**

### **STIPULATIONS FINANCIERES**

#### **ARTICLE 9. LOYER**

##### **9.1 Détermination du loyer**

Le BAIL est consenti et accepté moyennant le versement d'un loyer annuel.

##### **9.1.2 Détermination du Loyer annuel (L) pour les équipements publicitaires**

Le Loyer annuel (L) est calculé par application du Pourcentage (P) sur le Chiffre d'Affaires annuel (CA) déclaré par le LOCATAIRE à SNCF Immobilier, hors TVA et hors taxes communales.

Soit :  $L = (P)\% \times CA$ .

Cependant, le loyer dû ne peut être inférieur au montant du Minimum Garanti (MG).

Dans l'hypothèse où le loyer (L) serait supérieur au minimum garanti (MG), le montant dû serait alors égal au loyer obtenu par l'application du pourcentage (P) sur le chiffre d'affaires déclaré (CA).

Le pourcentage (P), le minimum garanti (MG), le chiffre d'affaires prévisionnel (CA) par année ainsi que le loyer annuel prévisionnel (L) sont précisés dans le tableau financier joint en annexe.

#### **(ANNEXE n°4 : Tableau financier)**

##### **9.2 Détermination de l'assiette du chiffre d'affaires pour les équipements publicitaires (CA)**

Le Chiffre d'Affaires (CA) HT déclaré correspond :

- aux revenus directs et indirects générés par l'exploitation publicitaire des biens mis à disposition qui correspondent aux opérations facturées par le LOCATAIRE à ses clients,
- aux loyers perçus par le LOCATAIRE auprès de ses sous-locataires agréés par le BAILLEUR ou SNCF Immobilier dans les conditions de l'article 7.3 « Sous-location »,
- aux prestations publicitaires à titre gracieux ou faisant l'objet d'une facturation anormalement faibles qui sont valorisées à leur valeur de marché et réintégréés dans le chiffre d'affaires déclarés par le LOCATAIRE,
- aux avantages, directs et indirects, reçus par le LOCATAIRE en contrepartie directe ou indirecte de son exploitation publicitaire qui sont valorisés et comptabilisés à leur valeur de marché et réintégréés dans le chiffre d'affaires déclaré par le LOCATAIRE.

Le LOCATAIRE s'engage à ne mettre en place aucun dispositif qui aurait pour unique objet de diminuer le montant du loyer dû au titre du BAIL.

La violation de cette obligation constitue un cas de résiliation pour inobservation des obligations contractuelles du LOCATAIRE au sens de l'article 29 « Clause résolutoire » du BAIL.

##### **9.3 Modalités de paiement du Loyer et des charges**

Le LOCATAIRE s'oblige à payer la part fixe (Minimum Garanti) du loyer par année et d'avance sur avis de paiement de SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE. Pour la première échéance, le loyer sera exigible à la Date de prise d'effet du BAIL.

Le loyer de la part variable est payable annuellement à terme échu. Le LOCATAIRE devra fournir à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE le Chiffre d'affaires (CA) de l'exercice écoulé dans le mois suivant la fin de chaque année, ainsi qu'une attestation de réalisation de ce Chiffre d'Affaires certifié par un expert-comptable ou un commissaire aux comptes, nécessaires à son calcul dans les 6 mois suivant la fin de chaque année.

Dans l'hypothèse où il existe une insuffisance de facturation ( $CA \times P > MG$ ) une facture complémentaire sera adressée par SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE au LOCATAIRE.

#### **9.4 Délai de règlement des factures pour les équipements publicitaires**

Les factures sont payables à trente (30) jours et sont adressées par SNCF Immobilier ou son GESTIONNAIRE à l'adresse suivante :

Les règlements seront adressés aux coordonnées indiquées sur la facture.

#### **9.5 TVA**

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

### **ARTICLE 10. DEPENSES A LA CHARGE DU LOCATAIRE**

#### **10.1 Les charges et les investissements**

Le LOCATAIRE prend à sa charge l'ensemble des dépenses nécessaires à son activité, notamment les charges d'exploitation, les investissements, les frais de raccordement et les frais d'approvisionnement en électricité. Sont également à sa charge les amortissements des nouveaux équipements publicitaires autorisés dans les conditions décrites à l'article 11.1 « Plan d'amortissement des équipements publicitaires autorisés » ci-après.

#### **10.2 Les charges d'approvisionnement en électricité**

Le LOCATAIRE est incité à titre principal à mettre en place les raccordements nécessaires à son activité avec les concessionnaires qu'il choisit et prend à sa charge les frais inhérents. Dans l'hypothèse où les frais d'approvisionnement en électricité ne peuvent faire l'objet d'un règlement par le LOCATAIRE directement auprès des services concernés, ces dépenses sont réglées par FRET SNCF.

Dans ce cas, le LOCATAIRE rembourse ces dépenses à FRET SNCF sur la base d'un forfait annuel fixé à 60 €/HT/an par point de raccordement et d'un forfait de consommation fixé à 0,2 € du KW consommé par équipement publicitaire. Au cours du contrat, ces montants unitaires pourront être ajustés pour tenir compte de l'évolution du coût de ces dépenses.

A ce titre, le LOCATAIRE fournit à SNCF Immobilier avant le 31 décembre de chaque année sous la forme d'un tableau récapitulatif le nombre de point de raccordement et le nombre d'équipements publicitaires concernés par format et leur consommation annuelle implantés sur le patrimoine de FRET SNCF.

Pour la première année, le LOCATAIRE fournira à SNCF Immobilier ces informations au plus tard dans les trois (3) mois suivant la date de prise d'effet du BAIL.

Sur ces bases, SNCF Immobilier ou son GESTIONNAIRE adresse au LOCATAIRE une facture payable dans les conditions fixées à l'article 9.4 « Délai de règlement des factures pour les équipements publicitaires ».

### **10.3 Les dépenses liées à l'intervention de FRET SNCF**

Le LOCATAIRE prend en charge l'ensemble des coûts liés à l'intervention de FRET SNCF dans le cadre de la mise en œuvre d'opérations réalisées pour le compte du LOCATAIRE comportant notamment des prestations destinées à assurer la sécurité des personnes et/ou des circulations ferroviaires.

### **10.4 Impôts et taxes**

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

En outre, le LOCATAIRE règle directement à l'administration fiscale les impôts qui lui seraient directement réclamés par elle.

Sur simple demande du BAILLEUR, de SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE, le LOCATAIRE devra fournir dans les quinze (15) jours suivant celle-ci, copie des déclarations, avis d'imposition, avis de paiement et tout autre document probant permettant au BAILLEUR d'établir que les obligations fiscales incombant au LOCATAIRE du fait de la location ont été remplies.

## **ARTICLE 11. INVESTISSEMENTS**

Le LOCATAIRE prend à sa charge l'ensemble des dépenses nécessaires à son activité, notamment les charges d'exploitation, les investissements. Sont également à sa charge les amortissements des nouveaux équipements publicitaires autorisés dans les conditions décrites à l'article 11.1 ci-après.

### **11.1 Plan d'amortissement des équipements publicitaires autorisés**

#### **11.1.1 Nature des informations**

Le LOCATAIRE s'engage à transmettre l'ensemble des éléments permettant à SNCF Immobilier d'effectuer un suivi comptable et financier des investissements sur les équipements publicitaires autorisés.

Ces éléments comprennent :

- le détail des investissements réalisés par le LOCATAIRE en distinguant les différents types d'équipements publicitaires autorisés concernés,
- la date retenue comme date de début d'amortissement. Cette date correspond à la date de mise en service de chacun des équipements publicitaires autorisés,
- le montant unitaire des investissements réalisés et ventilé par composant (matériel, fourniture, installation...).

#### **11.1.2 Plan d'amortissement contractuel**

Pour les équipements publicitaires autorisés, le LOCATAIRE s'engage à suivre un plan d'amortissement détaillé (sous forme de tableau).

Sauf disposition particulière, ce plan d'amortissement contractuel est déterminé comme suit :

- l'amortissement est linéaire,
- les durées d'amortissement des équipements publicitaires ne peuvent excéder la durée du BAIL,
- la date de mise en service de chacun des équipements publicitaires autorisés (date retenue comme date de début d'amortissement),
- la base amortissable est la valeur brute de l'actif comptabilisé dans les actifs corporels des comptes sociaux du LOCATAIRE, sans prise en compte d'une valeur résiduelle.



Le plan d'amortissement est établi et tenu à jour par le LOCATAIRE. Il comprend un lien (référencement) permettant d'identifier et de rattacher à l'inventaire mentionné à l'article 26.3 « Données informatiques » ci-après chaque équipement publicitaire autorisé. Un exemplaire est remis par le LOCATAIRE à SNCF Immobilier sur simple demande.

### **11.1.3 Délai, format de restitution et pièces justificatives**

Le plan d'amortissement, arrêté par le LOCATAIRE pour l'année n-1 est transmis annuellement à SNCF Immobilier. Ce document, exploitable par des outils de bureau type Excel ou Access, est transmis sous format papier et électronique, dans les 3 mois suivant la fin de chaque année.

Sur simple demande de SNCF Immobilier, le LOCATAIRE s'engage à mettre à sa disposition, ou à celle de tout tiers désigné par SNCF Immobilier, l'ensemble des pièces originales justificatives (factures, fiches techniques...).

## **ARTICLE 12. INTERETS POUR RETARD DE PAIEMENT**

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. PENALITES**

En cas d'inexécution d'une des conditions mentionnées ci-après, le BAILLEUR ou SNCF Immobilier se réserve la possibilité de réclamer au LOCATAIRE dans un délai de trente (30) jours après une mise en demeure, par lettre recommandée avec avis de réception, restée sans effet, le versement d'une pénalité, par manquement ou retard constaté, de deux cents (200) euros hors taxes par jour de retard à compter de l'envoi de la mise en demeure, dans les cas suivants :

- Constat d'affichage politique, confessionnel, syndical, contraire aux bonnes mœurs attentatoire à l'ordre public ou incompatible avec les principes fondamentaux du service public ou ne respectant pas les droits de propriété intellectuelle (article 6 « Activité publicitaire autorisée »),
- Constat de publicité incompatible avec les missions liées à l'activité et/ou aux missions du BAILLEUR (article 6 « Activité publicitaire autorisée »),
- Absence de demande d'agrément d'un sous-locataire, non communication du contrat de sous-location dans le délai d'un (1) mois, retrait et changement non déclarés d'un sous-locataire (article 7.3.1 « Choix du sous-locataire »),
- Retard dans la remise du chiffre d'affaires (article 9.3 « Modalités de paiement du Loyer et des charges »),
- Retard dans la remise du tableau récapitulatif des points de raccordement et du nombre d'équipements publicitaires concernés par format et consommation annuelle (article 10.2 « Les charges d'approvisionnement en électricité »),
- Retard dans la remise du plan d'amortissement semestriel (article 11.1.3 « Délai, format de restitution et pièces justificatives »),
- Retard dans la remise de la garantie autonome à première demande et en cas de reconstitution (article 14 « garantie autonome à première demande »),
- Retard dans la remise du plan de déploiement (article 18.1 « Plan de déploiement et engagement RSE »),
- Retard dans la réparation et la maintenance des équipements publicitaires à la demande de FRET SNCF ou de SNCF Immobilier (article 19 « Exploitation technique, maintenance et entretien »),



- Retard d'exécution dans le déplacement et/ou la suppression provisoire ou définitive des équipements publicitaires (article 21 « Déplacement et/ou suppression d'un équipement publicitaire »),
- Défaut de remise en état des emplacements (article 21.3 « Remise en état des emplacements »),
- Retard dans la remise des polices d'assurance (article 22 « Généralités »),
- Absence ou retard dans la déclaration de sinistre (article 25.1 « Déclaration de sinistre »),
- Retard dans la remise de documents : rapport annuel d'activités, comptes rendus trimestriels d'activités, comptes annuels et rapport social (articles 26.1 « Compte rendu trimestriel d'activité », 26.2 « Rapport annuel d'activité » et 26.4 « Données sociales »),
- Retard dans la transmission des informations ou en cas de non-conformité aux spécifications demandées (article 26.3 « Données Informatiques »),
- Refus d'accès et/ou de communication des informations demandées dans le cadre des audits et opérations de contrôle (article 27 « Audit et contrôle »).

## **ARTICLE 14 GARANTIE FINANCIERE**

### **OPTION N°1** **Cautionnement bancaire**

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, le LOCATAIRE fournit à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE, pour toute la durée du BAIL, lors de la signature du BAIL ou au plus tard dans un délai d'un mois à compter de la signature du BAIL une attestation d'un établissement bancaire par laquelle celui-ci se porte caution solidaire avec renonciation au bénéfice de discussion et de division à concurrence d'un montant de ..... Euros correspondant à ..... mois de loyer TTC.

[Nota : si cautionnement fourni à la signature du bail]

L'acte de cautionnement est demeuré ci-annexé.

**(ANNEXE n°5 : Cautionnement bancaire)**

[Nota : si cautionnement fourni après la signature du bail]

L'acte de cautionnement devra être strictement conforme au modèle ci-annexé.

**(ANNEXE n°5 : Modèle Cautionnement bancaire)**

Le LOCATAIRE s'engage à le reconstituer sous huit (8) jours dans l'hypothèse où il aurait été mis en œuvre.

L'acte de cautionnement devra rester valable deux mois après la plus tardive des dates suivantes, savoir :

- La date de réception de la déclaration du chiffre d'affaires annuel de la dernière année, réalisé au titre du BAIL certifié par un commissaire aux comptes,
- La date de remise de la liste actualisée des équipements publicitaires existants et autorisés exploités par le LOCATAIRE et les sous-locataires dans la forme fixée à l'article 26.3 « Données informatiques »,
- La date de remise du rapport annuel d'activité complété de la liste des équipements déposés et en attente d'une repose.

### **OPTION N°2** **Cautionnement du groupe**

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant et pour la durée du Bail, le LOCATAIRE fournit à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE, lors de la signature du BAIL ou au plus tard dans un délai de huit jours à compter de la signature du BAIL, une attestation par laquelle la société (*nom de la société mère*), (*type de société*) dont le siège est à .....et immatriculée au registre

du commerce et des sociétés de ..... sous le n° ....., se porte caution solidaire avec renonciation au bénéfice de discussion et de division à concurrence d'un montant de ..... (*montant du loyer annuel TTC*) Euros.

[Nota : si cautionnement fourni à la signature du bail]

L'acte de cautionnement est demeuré ci-annexé.

**(ANNEXE n°5 : Cautionnement du groupe)**

[Nota : si cautionnement fourni après la signature du bail]

L'acte de cautionnement devra être strictement conforme au modèle ci-annexé.

**(ANNEXE n°5 : Modèle Cautionnement du groupe)**

Le LOCATAIRE s'engage à le reconstituer sous huit (8) jours dans l'hypothèse où il aurait été mis en œuvre :

- L'acte de caution devra rester valable deux mois après la plus tardive des dates suivantes, savoir :
- La date de réception de la déclaration du chiffre d'affaires annuel de la dernière année, réalisé au titre du BAIL certifié par un commissaire aux comptes,
- La date de remise de la liste actualisée des équipements publicitaires existants et autorisés exploités par le LOCATAIRE et les sous-locataires dans la forme fixée à l'article 26.3 « Données informatiques »,
- La date de remise du rapport annuel d'activité complété de la liste des équipements déposés et en attente d'une repose.

## **ARTICLE 15. ENVIRONNEMENT – SANTE PUBLIQUE**

### **15.1 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 disponible sur le site internet Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr) 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 pour toute installation d'un nouvel équipement et/ou le remplacement, déplacement, modification, ou suppression d'un ou plusieurs équipements publicitaires existants et ou déjà autorisés.

Dans cette hypothèse, une annexe sera jointe par SNCF Immobilier dans le cadre du dossier d'instruction visé à l'article 16.2 « Procédure d'instruction des demandes ».

Le LOCATAIRE prend connaissance de ces documents dans le cadre du dossier d'instruction des demandes et déclare vouloir faire son affaire personnelle de cette situation issue de l'Etat « Risques et Pollutions ».

Pour les équipements publicitaires existants, le LOCATAIRE est informé que les informations auxquelles les emplacements sont exposés sont disponibles sur le site internet Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

### **15.2 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 les équipements publicitaires existants n'ont 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.

Pour toute installation d'un nouvel équipement et/ou le remplacement, déplacement, modification, ou suppression d'un ou plusieurs équipements publicitaires existants et ou déjà autorisés, une annexe sera jointe par SNCF Immobilier dans le cadre du dossier d'instruction visé à l'article 16.2 « Procédure d'instruction des demandes ».

Le LOCATAIRE prend connaissance de ces documents dans le cadre du dossier d'instruction des demandes et déclare vouloir faire son affaire personnelle de cette situation.

PROJET

## **TITRE III**

### **STIPULATIONS TECHNIQUES**

#### **ARTICLE 16. PROCEDURE D'INSTRUCTION DES DEMANDES**

##### **16.1 Demande préalable : Constitution d'un dossier**

Toute installation d'un nouvel équipement et/ou le remplacement, déplacement, modification, ou suppression d'un ou plusieurs équipements publicitaires existants et ou déjà autorisés doit faire l'objet d'une demande du LOCATAIRE à SNCF Immobilier.

Le LOCATAIRE est également tenu de procéder à cette demande pour les opérations d'installation, de remplacement, de déplacement, de modification ou de suppression des équipements publicitaires des sous-locataires.

Dans la mesure du possible, le LOCATAIRE regroupera ses demandes portant sur un même site.

Le LOCATAIRE joint à cette demande un dossier comportant les informations suivantes :

- L'objet (installation, remplacement, modification, suppression...) et la raison (justificatif) de la demande,
- La localisation (plan de situation, coordonnées géographiques de chaque équipement publicitaire...),
- La nature des équipements publicitaires concernés (fiche technique),
- La représentation du nouvel équipement publicitaire dans son contexte (dossier photos ou montage),
- Un état des lieux,
- Un dossier technique (descriptif des travaux et demande de raccordement sur les réseaux existants, DICT préétablie),
- Le plan d'amortissement de l'équipement publicitaire dont l'installation est demandée.

Le modèle de fiche de demande à utiliser est joint en annexe.

**(ANNEXE n°6 : Modèle fiche instruction)**

En cas de demande de suppression d'un équipement publicitaire existant, la destruction ou la mise au rebut de l'équipement concerné devra être justifiée.

En cas de dépose d'un équipement publicitaire existant en vue de son réemploi ultérieur, le LOCATAIRE devra préciser au moment de sa demande de dépose les conditions dans lesquelles le matériel sera stocké et le délai dans lequel son réemploi est envisagé. En tout état de cause, ce réemploi devra intervenir sur le domaine mentionné par le BAIL.

##### **16.2 Instruction de la demande**

SNCF Immobilier vérifie que la demande porte bien sur le périmètre objet du BAIL.

SNCF Immobilier procède à l'analyse de la demande et de son incidence notamment au regard de l'occupation ou de l'utilisation des biens de FRET SNCF (actuelle ou projetée), des projets ferroviaires ou patrimoniaux, des opérations d'investissement (ferroviaires ou d'un tiers), des projets d'aménagement de site ferroviaire, des opérations s'inscrivant dans le cadre de projets urbains, d'un projet de cession.

- **Cas n°1 :**

Lorsque la demande porte sur un équipement publicitaire dont l'implantation n'a pas d'incidence sur l'infrastructure ferroviaire ou sur l'exploitation ferroviaire, SNCF Immobilier informe le LOCATAIRE des suites données à sa demande dans un délai maximum d'un (1) mois à compter de la date de sa réception.

Si, au cours de l'instruction il apparaît que ce délai ne peut être respecté, SNCF Immobilier en informe le LOCATAIRE et fixe un nouveau délai d'instruction.

En cas de silence de SNCF Immobilier au-delà de ce délai l'autorisation sollicitée est réputée refusée.

Toutefois, dans l'attente de la décision de SNCF Immobilier sur les suites données à sa demande, le LOCATAIRE est autorisé, à ses frais et risques, à finaliser ses études techniques.

- **Cas n°2 :**

Lorsque la demande porte sur un équipement publicitaire dont l'implantation peut avoir une incidence sur l'infrastructure ferroviaire ou sur l'exploitation ferroviaire, ou dont la mise en œuvre nécessite des prestations de sécurité des personnes et/ou des circulations ferroviaires, SNCF Immobilier transmet la demande au BAILLEUR dans un délai maximum d'un (1) mois à compter de la date de réception de la demande. En fonction de la nature de la demande, le service compétent désigné par SNCF Immobilier se rapproche du tiers.

L'instruction de la demande se fait dans le respect des dispositions des articles 17.1 « Accès au Bien et Sécurité » et 17.2 « Directives de sécurité ferroviaire ».

Si au cours de l'instruction il apparaît que ce délai ne peut être respecté, SNCF Immobilier en informe le LOCATAIRE et fixe un nouveau délai d'instruction, tenant compte du délai d'instruction technique de FRET SNCF.

Le service compétent du BAILLEUR traite alors directement avec le LOCATAIRE pour mener à bien les études nécessaires. Un devis est établi à cet effet entre le BAILLEUR et le LOCATAIRE.

Le BAILLEUR peut imposer, le cas échéant, des prescriptions particulières (par exemple : obligation de réaliser des sondages de sol...) en application des référentiels techniques de l'infrastructure.

Le LOCATAIRE prend en charge l'intégralité des dépenses correspondantes et en assure le paiement directement auprès du service de FRET SNCF qui a instruit la demande.

Le LOCATAIRE complètera la fiche de demande adressée à SNCF Immobilier par l'avis de FRET SNCF.

Sur ces bases et sans avis négatif du BAILLEUR, SNCF Immobilier délivre l'autorisation au LOCATAIRE dans un délai maximum d'un (1) mois à compter de la date de réception de la fiche complète et ce préalablement à la réalisation des travaux. En cas de silence de SNCF Immobilier au-delà du délai, l'autorisation sollicitée est réputée refusée.

Toutefois, dans l'attente de la décision de SNCF Immobilier sur les suites données à sa demande, le LOCATAIRE est autorisé, à ses frais et risques, à finaliser ses études techniques.

### **16.3 Décision relative à la demande d'implantation d'un équipement publicitaire**

En cas d'acceptation de la demande par SNCF Immobilier le LOCATAIRE prend les dispositions nécessaires à la réalisation des travaux et fait son affaire de l'accomplissement de toutes déclarations préalables et de l'obtention de toutes les autorisations réglementaires auprès des tiers ou administrations intéressés,

SNCF Immobilier remet au LOCATAIRE l'Etat « Risques et Pollutions » et les déclarations relatives aux sinistres ayant donné lieu ou non au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques.

Les travaux sont réalisés dans les conditions fixées à l'article 18.2 « Conditions d'exécution des travaux ».

Tout refus exprès opposé par SNCF Immobilier à une demande doit être motivé. En cas de refus tacite, SNCF Immobilier motivera son refus sur demande du LOCATAIRE.

## **ARTICLE 17. PROXIMITE DU BIEN AVEC UNE INFRASTRUCTURE FERROVIAIRE**

### **17.1 Accès au Bien et Sécurité**

Quel que soit le motif y compris en cas d'urgence, le LOCATAIRE ne pourra accéder au domaine de FRET SNCF et aux équipements publicitaires, lorsqu'ils sont situés dans les emprises ferroviaires à proximité des lignes exploitées et/ou circulées, qu'après avoir obtenu de FRET SNCF l'autorisation et les consignes de sécurité applicable, et notamment celles relatives aux itinéraires que le LOCATAIRE sera autorisé à emprunter.

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

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

Le LOCATAIRE veille à ce que son personnel et tout tiers autorisé par lui ou intervenant à sa demande ou pour son compte se rendant sur le BIEN observent strictement l'itinéraire imposé et respectent les consignes particulières de sécurité, ainsi que la réglementation en vigueur concernant la circulation et le stationnement dans les emprises ferroviaires éventuellement traversées pour accéder au BIEN. En ce sens, le LOCATAIRE doit s'assurer que son personnel et tout tiers autorisé par lui ou intervenant à sa demande ou pour son compte possèdent la formation pratique à l'accomplissement de leur mission et prennent les mesures nécessaires afin d'éviter les risques, professionnels ou non, liés à leur activité.

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

### **17.2. Directives de Sécurité Ferroviaire**

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

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

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

Le LOCATAIRE profitera des servitudes actives et supportera celles passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, de droit public ou de droit privé résultant de l'existence de l'infrastructure



ferroviaire (articles L. 2231-1 et suivants et R. 2231-1 et suivants du Code des transports, ordonnance n° 2021-444 du 14 avril 2021 et décret n°2021-1772 du 22 décembre 2021 relatif à la protection du domaine public ferroviaire) grevant le BIEN, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le BAILLEUR.

Le LOCATAIRE devra, pour celles applicables au BIEN, respecter les servitudes d'utilité publiques de type T1 grevant les propriétés riveraines des voies ferrées, lesquelles sont récapitulées dans la fiche SUP T1 intitulée « servitudes de protection du domaine public ferroviaire » dont un exemplaire figure en annexe aux présentes.

**(Annexe 7 fiche SUP T1 « servitudes de protection du domaine public ferroviaire »)**

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

**(Annexe 8 : Référentiel Ingénierie SNCF RESEAU n° IG94589 « MOA Tiers – Directives de Sécurité Ferroviaire (DSF) »)**

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

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

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

## **ARTICLE 18. INSTALLATION DES EQUIPEMENTS PUBLICITAIRES**

### **18.1 Plan de déploiement et engagement RSE**

#### **18.1.1 Plan de déploiement**

Conformément aux engagements résultant de sa proposition et en contrepartie desquels le BAIL a été consenti, le LOCATAIRE peut être amené à créer des équipements autorisés, à remplacer et/ou modifier des équipements publicitaires existants sous réserve du respect des procédures décrites à l'article 16 « Instruction de la demande » ci-dessus et des contraintes liées au domaine ferroviaire. Ce plan de déploiement joint en annexe inclut le plan d'amortissement visé à l'article 11.1 ci-dessus, tel qu'il a été arrêté à la signature du BAIL sous réserve du respect des procédures décrites à l'article 16 ci-dessus et des contraintes liées au domaine ferroviaire. Ce plan de déploiement présente le calendrier annuel prévisionnel du déploiement par région administrative des équipements publicitaires que le LOCATAIRE entend, le cas échéant, implanter sur le domaine en complément de ceux déjà implantés à la date de conclusion du BAIL.



SNCF Immobilier se réserve la possibilité de demander en cours d'exécution du contrat une présentation du plan de déploiement tenant compte des modifications qui seraient apportées à son organisation régionale.

Le plan expose le type et le nombre d'équipements publicitaires dont l'installation, le remplacement ou la modification sont envisagés, leurs caractéristiques et formats, en tenant compte des contraintes liées au domaine ferroviaire telles que précisées dans les articles 16 et suivants du BAIL. Le plan de déploiement est complété avec des fiches techniques et des représentations graphiques ou photographiques des équipements publicitaires dont l'implantation est envisagée.

Le plan de déploiement doit également détailler les nouvelles technologies proposées (écrans numériques...) de nature à s'intégrer dans l'environnement dans des conditions optimales. A ce titre, le LOCATAIRE doit privilégier des équipements esthétiques à forte valeur ajoutée permettant une exploitation commerciale optimale du domaine.

Ce plan de déploiement doit intégrer les sous-occupations que le candidat envisage de consentir, sous réserve de l'agrément par FRET SNCF ou SNCF Immobilier.

Ce plan de déploiement est mis à jour par l'occupant et transmis annuellement à SNCF Immobilier avant le 31 décembre de chaque année.

### **18.1.2 Engagements RSE**

Conformément aux engagements résultants de sa proposition et en contrepartie de laquelle le présent BAIL a été consenti, le LOCATAIRE est tenu de respecter ses engagements RSE joint en annexe.

**(ANNEXE n°3 « Engagement RSE »)**

### **18.2 Conditions d'exécution des travaux**

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

Les travaux correspondants sont réalisés par les soins et aux frais et risques du LOCATAIRE.

Les travaux envisagés par le LOCATAIRE qui peuvent avoir une incidence sur l'exploitation ferroviaire et/ou les installations ferroviaires situées à proximité sont réalisés par le LOCATAIRE dans le respect des dispositions des articles 17 .1 « Accès au Bien et Sécurité » et 17.2 « Directives de sécurité ferroviaire ».

### **18.3 Contrôle de conformité**

Le BAILLEUR ou SNCF Immobilier se réserve le droit de contrôler ou de faire contrôler à tout moment la conformité des équipements publicitaires installés, notamment avec les prescriptions imposées lors de l'instruction de la demande.

Le coût de ces contrôles et des mesures éventuelles à mettre en œuvre sont à la charge du LOCATAIRE.

## **ARTICLE 19. EXPLOITATION TECHNIQUE, MAINTENANCE ET ENTRETIEN**

Sans préjudice de l'application de l'article 7.3 « Sous-location » du BAIL, le LOCATAIRE assure lui-même l'exploitation technique des équipements publicitaires.

### **(ANNEXE n°11 : plan de déploiement)**

Le LOCATAIRE jouit des emplacements en bon père de famille et s'oblige à maintenir les équipements publicitaires en bon état de présentation, d'aspect et de propreté. Il assure à ses frais l'entretien, la dépose et le remplacement des équipements détériorés ou endommagés.

L'exploitation technique doit se faire dans des conditions telles qu'elle ne soit pas la source d'accidents ou de dommages aux biens de FRET SNCF ou de SNCF Immobilier, des usagers ou des tiers, et qu'elle ne crée pas de risques d'insalubrité ou de gêne pour l'exploitation ferroviaire ou pour le bon fonctionnement des installations ferroviaires.

Il est strictement interdit au LOCATAIRE d'intervenir de quelque façon que ce soit sur les ouvrages, réseaux, installations et équipements techniques pouvant se trouver sur les biens mis à disposition.

L'entretien et la maintenance des équipements publicitaires comprennent toutes les opérations préventives et correctives quelles qu'en soient les causes.

Les prestations d'entretien, de maintenance, préventive et curative, et de pose des messages publicitaires sont exécutées de telle sorte que l'activité et/ou les missions du BAILLEUR n'en soit nullement affectée.

A la première demande du BAILLEUR ou de SNCF Immobilier, le LOCATAIRE s'engage à effectuer, dans un délai de huit (8) jours à compter de la réception de la demande, toute opération de réparation ou de maintenance rendue nécessaire en cas de dégradation ou d'absence d'entretien constatée. Faute d'exécution de cette obligation, et après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, le BAILLEUR peut obtenir, à l'expiration d'un délai d'un mois, du juge des référés, et à son choix, soit l'exécution des travaux nécessaires, soit la résolution du contrat et la remise des lieux en état aux frais du LOCATAIRE.

Les travaux de maintenance, d'entretien, de pose ou de dépose correspondants sont réalisés par les soins et aux frais du LOCATAIRE.

Le LOCATAIRE assure la maintenance et l'entretien de ses équipements sur la base du plan de qualité joint en annexe.

### **(ANNEXE n°9 : Plan de qualité)**

Toute intervention au titre de la maintenance, de l'entretien et de l'exploitation technique des équipements publicitaires, pendant leur durée de présence sur le domaine de FRET SNCF, devra respecter le plan de prévention mentionné à l'article 17 « Proximité du Bien avec une infrastructure ferroviaire » du présent BAIL.

## **ARTICLE 20. TRAVAUX PLANIFIÉS A PROXIMITE DES EQUIPEMENTS PUBLICITAIRES**

Sans préjudice des stipulations de l'article 21 « Déplacement et/ou suppression d'un équipement publicitaire », le LOCATAIRE supporte la gêne que lui causeraient les réparations, reconstructions, surélévations et autres travaux nécessaires qui pourront être exécutés dans le BIEN ou à l'extérieur de celui-ci, sans pouvoir demander au BAILLEUR ou à ses préposés aucun recours, indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée, quand bien même elle excéderait 21 jours, et ce par dérogation à l'article 1724 du Code civil.

Toutefois, en contrepartie de cette renonciation du LOCATAIRE, le BAILLEUR s'engage à faire tous ses efforts pour limiter la gêne que de tels travaux pourraient causer au LOCATAIRE et déterminer les mesures éventuelles de protection à prendre pour éviter toute interruption de l'exploitation des équipements publicitaires.

## **ARTICLE 21. DEPLACEMENT ET/OU SUPPRESSION D'UN EQUIPEMENT PUBLICITAIRE**

### **21.1 Déplacement d'un équipement publicitaire**

Si, à une époque quelconque, un motif sérieux et légitime lié à l'activité et/ou aux missions du BAILLEUR, de la Société nationale SNCF mentionnée à l'article L. 2101-1 du Code des transports, de SNCF RESEAU et/ou de sa filiale SNCF Gares & Connexions respectivement mentionnées à l'article L. 2111-9 du même code et au 5° de cet article, et/ou de la société SNCF Voyageurs ou la vente du BIEN loué nécessite la modification, le déplacement ou la dépose temporaire d'un équipement publicitaire existant ou autorisé (du LOCATAIRE ou du sous-locataire), le BAILLEUR ou SNCF Immobilier en avise le LOCATAIRE trois (3) mois à l'avance par tout moyen.

La dépose et la repose de l'équipement publicitaire est exécutée par le LOCATAIRE, à ses frais et risques, dans le respect des délais qui lui sont précisés, sans qu'il puisse prétendre, à l'encontre de FRET SNCF ou de SNCF Immobilier, à indemnité.

Si le LOCATAIRE n'exécute pas la dépose de l'équipement publicitaire dans le délai fixé, celle-ci est alors réalisée par FRET SNCF ou SNCF Immobilier ou par toute personne désignée par lui aux frais et risques du LOCATAIRE.

En cas d'urgence, notamment dans l'hypothèse où un équipement publicitaire constitue un danger pour la sécurité des personnes ou l'exploitation ferroviaire, FRET SNCF ou SNCF Immobilier procède ou fait procéder à son démontage, sans délai, aux frais et risques du LOCATAIRE, qui en est informé.

Dans les hypothèses mentionnées ci-dessus, le LOCATAIRE est tenu, avant de procéder à la remise en place de l'équipement publicitaire, de suivre la procédure d'instruction de demande mentionnée à l'article 16 « Procédure d'instruction des demandes ».

### **21.2 Suppression d'un équipement publicitaire**

Le BAILLEUR ou SNCF Immobilier peut exiger du LOCATAIRE la suppression d'un équipement publicitaire existant ou autorisé (du LOCATAIRE ou du sous-locataire) en cas de :

- motif sérieux et légitime lié à l'activité et/ou aux missions du BAILLEUR, de la Société nationale SNCF mentionnées à l'article L. 2101-1 du Code des transports, de SNCF RESEAU et/ou de sa filiale SNCF Gares & Connexions, respectivement mentionnées à l'article L. 2111-9 du même code et au 5° de cet article, et/ou de la société SNCF Voyageurs,
- ou de vente du Bien loué.

Le BAILLEUR ou SNCF Immobilier pourra également exiger la suppression de tout équipement publicitaire qui serait non conforme à la législation ou à la réglementation locale applicable.

Dans ces hypothèses, le BAILLEUR ou SNCF Immobilier en informe le LOCATAIRE avec un préavis de trois (3) mois. Ce délai peut être réduit en cas d'urgence.

Le LOCATAIRE est tenu de libérer les lieux dans le délai fixé par SNCF Immobilier. A défaut, la suppression de l'équipement publicitaire et la remise en état des lieux sont réalisées par le BAILLEUR, SNCF Immobilier, ou par toute personne désignée par lui, aux frais et risques du LOCATAIRE.

Les frais de dépose de l'équipement publicitaire existant ou autorisé supprimé sont à la charge du LOCATAIRE.

Cette suppression n'ouvre droit à aucune indemnité au bénéfice du LOCATAIRE et du sous-locataire.

### **21.3 Remise en état des emplacements**

En cas de dépose, suppression, déplacement ou retrait d'un équipement publicitaire autorisé ou existant pour quelque cause que ce soit, le LOCATAIRE est tenu, à ses frais et risques, de restituer les emplacements occupés dans leur état initial dans un délai de trois (3) mois à compter de la demande.

En cas de non-respect de l'obligation de remise en état des lieux, le BAILLEUR ou SNCF Immobilier peut y procéder aux frais et risques du LOCATAIRE.

### **21.4 Stockage des équipements publicitaires déposés et en attente d'une repose**

Dans les cas visés à l'article 21.1 « Déplacement d'un équipement publicitaire », le LOCATAIRE est tenu de conserver et de stocker les équipements publicitaires, et d'informer SNCF Immobilier de leur nombre et de leur lieu de stockage.

Dans l'hypothèse où un équipement publicitaire existant ne peut plus faire l'objet d'une réutilisation, le LOCATAIRE procède à sa destruction à ses frais et risques après accord formel de SNCF Immobilier et conformément aux engagements RSE.

PROJET

## TITRE IV. RESPONSABILITÉ ET ASSURANCES

### ARTICLE 22. GÉNÉRALITÉS

1. Les dispositions visées à l'article 23 « Responsabilité » et à l'article 24 « Assurances » s'appliquent pour toute la durée du BAIL, et notamment pour toutes les opérations et travaux d'aménagement, de construction, de reconstruction, d'équipement, et/ou lors des périodes d'exploitation et/ou de maintenance, exécutées à l'occasion du BAIL.
2. L'existence d'assurance(s) ou non et la limitation de ces dernières ne peuvent être considérées comme une quelconque limitation des responsabilités encourues et garanties dues par le LOCATAIRE, sous-locataire et/ou entreprises et autres tiers.

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

3. Sans en attendre la demande effective du BAILLEUR, il est expressément entendu par le LOCATAIRE qu'il doit sous **UN (1) mois** :
  - a. communiquer à SNCF Immobilier, les attestations d'assurance des polices qu'il est tenu de souscrire dans le cadre de ses activités (ou souscrite par les entrepreneurs dans le cadre des travaux ou de ses activités) :
    - i. préalablement à la Date de prise d'effet du BAIL, et annuellement pendant toute la durée du BAIL pour les polices visées à l'article 24.2 « Assurance des risques liés à l'exploitation »,
    - ii. avant la date d'ouverture du chantier pour les risques visés à l'article 24.1 « Assurance des risques liés à la réalisation de travaux »,
  - b. justifier annuellement du paiement régulier des primes afférentes aux polices susvisées,
  - c. notifier à SNCF Immobilier toute modification substantielle affectant son ou ses contrats d'assurances ainsi que tout fait de nature à provoquer la suspension ou la résiliation des garanties.

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

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

- a. être un original rédigé en français et exprimé en EURO,
- b. être valable au jour de sa communication, et
- c. comporter au minimum les indications suivantes selon la nature de la police concernée :
  - i. nom de l'assuré
  - ii. désignation des biens et/ou activités exactes garanties et prévoir l'application des garanties aux missions données en sous-traitance
  - iii. les montants des garanties pour les dommages matériels, corporels, immatériels consécutifs et non consécutifs, et/ou les limites et sous-limites délivrées
  - iv. la période de garantie
  - v. clause d'abandon de recours le cas échéant
- d. et tout autre renseignement habituellement renseigné sur une attestation en fonction de la garantie à laquelle cette attestation se réfère.

## ARTICLE 23. RESPONSABILITÉ

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

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

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

- a. des prescriptions législatives et réglementaires, notamment celles visées à l'article 4 « Observations des lois et règlements » et l'article 18.2 « Conditions d'exécution des travaux »,
- b. des clauses du BAIL et en particulier des règlements et consignes particulières visés à l'article 17 « Proximité du bien avec une infrastructure ferroviaire », entraîne la responsabilité du LOCATAIRE.

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

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

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

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

### 5. Renonciation à recours

- a. En conséquence du § 2 et § 3 de l'article 23 « Responsabilité », le LOCATAIRE renonce à tout recours contre le BAILLEUR, ses agents et ses éventuels assureurs et s'engage à les garantir contre toute action ou réclamation exercée à leur encontre et à les indemniser du préjudice subi par eux.

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

- b. Ces dispositions trouvent application pour les dommages pouvant survenir du fait ou à l'occasion du présent BAIL y compris pour ceux résultant des travaux de quelque nature que ce soit réalisés par le LOCATAIRE.

c. Le LOCATAIRE renonce à tout recours contre le BAILLEUR :

- en cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux dont le LOCATAIRE pourrait être victime dans les lieux loués,
- au cas où les lieux loués viendraient à être détruits en totalité ou en partie, par vétusté, vice de construction, cas fortuit ou autre cause indépendante de la volonté du BAILLEUR.

En outre, le BAILLEUR aura la faculté de résilier de plein droit et sans indemnité le présent BAIL, conformément à l'article 1722 du code civil.

- en cas d'interruption, même prolongée et quelle qu'en soit la cause, de l'eau, du gaz, de l'électricité, du chauffage, de l'ascenseur, et plus généralement de toute source d'énergie et fluide quelconque.
- en cas de trouble de jouissance ou de dommages quelconques causés au LOCATAIRE par la faute de co-locataires ou de tiers, quelle que soit leur qualité, le LOCATAIRE devra agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR qui décline toute responsabilité pour les accidents de toutes natures qui pourraient survenir, d'assurer sa privation de jouissance et sa perte d'exploitation., et ce conformément à l'article 1725 du code civil. Le LOCATAIRE s'engage à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage. Il s'engage à se substituer au BAILLEUR dans toute instance judiciaire à ce titre.
- en cas d'inondation, de refoulement d'égouts, d'humidité, fuites, le BAILLEUR n'étant aucunement responsable des marchandises, biens, installations et équipements du LOCATAIRE qui pourraient être détériorés ou de tous autres dégâts.

## **ARTICLE 24. ASSURANCES**

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

#### **24.1.1 Assurance relevant du LOCATAIRE**

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

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

- a) Assurance destinée à couvrir les dommages occasionnés aux tiers, y compris au BAILLEUR et notamment en sa qualité de co-locataires et voisins, du fait ou à l'occasion de la réalisation par le LOCATAIRE, de travaux de quelque nature que ce soit sur le BIEN.
- b) Cette Police doit reproduire la renonciation à recours du §5 « Renonciation à recours » de l'article 23 « Responsabilités ».

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

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

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

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

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

- sont bien titulaires au minimum des polices d'assurance listées ci-après, et



- sont assurés pour des montants de garantie suffisants et adaptés au regard de la nature et importance des travaux réalisés et/ou en fonction de l'importance de l'infrastructure ferroviaire (et/ou utilisateurs) qui serait concernée par un sinistre.

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

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

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

- a) Ce contrat d'assurance doit (ainsi que l'attestation d'assurances qui en résulte) :
  - i. mentionner la liste exacte des activités pour lesquelles l'entrepreneur est garanti,
  - ii. être valable au jour de la Date d'Ouverture de Chantier (« DOC »),
  - iii. être nominative de chantier avec mention de l'adresse et du montant total de l'opération (travaux + honoraires),
  - iv. stipuler que les garanties s'appliquent selon le régime de la capitalisation.
- b) Les garanties de cette police d'assurance doivent être expressément étendues :
  - i. en cas de réalisation de travaux sur une construction préalablement existante, aux dommages causés à cette dernière ;
  - ii. à la garantie de bon fonctionnement édictée par l'article 1792-3 du code civil.

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

Lorsque le bien en construction incorpore un « bien existant » du BAILLEUR, le LOCATAIRE ou l'entrepreneur devra souscrire à sa charge, en complément de l'assurance « Dommages aux biens (DAB) », une assurance visant à couvrir tous les risques chantiers étendue aux dommages à l'existant. Cette assurance devra être mise en place avant le début des travaux, pour la durée des travaux et jusqu'à la réception totale des travaux par le LOCATAIRE auprès des entreprises et le BAILLEUR sera désigné comme assurés.

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

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

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

1. Cette police est destinée à couvrir les conséquences pécuniaires des dommages occasionnés aux tiers, y compris au BAILLEUR. Elle doit comporter les clauses de renonciation à recours prévues à l'article 23 « Responsabilité » précité.
2. La garantie souscrite sera à concurrence des capitaux suffisants étant entendu que le montant indiqué est un minimum indicatif et ne saurait constituer une quelconque forme de responsabilité du BAILLEUR quant à son appréciation, cette dernière relevant de la seule responsabilité (non-opposable) du LOCATAIRE assisté ou non de son Assureur.

## 24.2.2 Assurance « Dommage aux Biens » (« DAB »)

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

- le BIEN,
- les ouvrages, constructions, équipements et installations réalisés par le LOCATAIRE à concurrence du montant définitif des travaux déterminé comme prévu à l'article 11.1 « Plan d'amortissement des équipements publicitaires autorisés »

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

- les « Frais et pertes divers » et les « Responsabilités » (dont celles de responsabilité civile incombant normalement au propriétaire d'immeuble),
- les risques de voisinage « Recours des Voisins et des Tiers » (« RVT »), telle que plus amplement décrite ci-après (article 24.2.3 « Assurance des risques de voisinage »),
- les pertes indirectes à concurrence d'un forfait de 10% du montant des dommages,
- les honoraires d'experts mandatés par le LOCATAIRE,
- les frais de démolition et de déblais consécutifs à un sinistre,

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

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

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

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

2. Cette garantie est une extension de l'assurance « Dommages aux biens » (article 24.2.2) et/ou de l'« Assurance de Responsabilité Civile » (article 24.2.1).

## 24.3 Assurance et obligations du SOUS-LOCATAIRE autorisé

En cas de sous-location autorisée par les Conditions Particulières, le LOCATAIRE se porte fort et s'oblige à ce que le sous-Locataire souscrive les mêmes polices d'assurance et les mêmes obligations que celles du présent article et de l'article 25 « Obligations du LOCATAIRE en cas de sinistre » ci-après.

## ARTICLE 25. OBLIGATIONS DU LOCATAIRE EN CAS DE SINISTRE

### 25.1 Déclaration de sinistre

#### 1. Généralité

En cas de sinistre, le LOCATAIRE doit :

- a. aviser SNCF Immobilier, sans délai et au plus tard dans les quarante-huit (48) heures de sa survenance, de tout sinistre subi ou provoqué par les emplacements occupés ainsi que

- par les équipements publicitaires, dès lors que ceux-ci sont susceptibles d'avoir des répercussions sur l'exploitation ferroviaire ou d'affecter les biens de FRET SNCF,
- b. faire, dans les conditions et délais prévus par chaque police d'assurance, toute déclaration aux compagnies d'assurance, FRET SNCF donnant d'ores et déjà, pour les biens le concernant, mandat au LOCATAIRE de faire ses propres déclarations.

Le LOCATAIRE s'oblige également :

- a. à effectuer à ses frais toutes démarches, y compris celles de nature contentieuse, nécessaires en vue d'obtenir de ses assureurs des règlements rapides de tous les sinistres, notamment le versement des indemnités au profit de FRET SNCF et/ou SNCF Immobilier,
- b. effectuer toutes démarches, accomplir toutes formalités, provoquer toutes expertises, y assister
- c. et, en cas de difficultés, exercer toutes poursuites, contraintes et diligences

Le LOCATAIRE tient régulièrement informé SNCF Immobilier de toutes ces démarches et du suivi de règlement de sinistre.

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

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

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

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

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

### **25.2 Au titre du règlement de sinistre**

1. En cas de sinistre partiel ou total et par dérogation à l'article 1722 du code civil, le LOCATAIRE est tenu de remettre en état les lieux sinistrés à ses frais, risques et périls, dans les conditions fixées ci-dessus,
2. FRET SNCF et/ou SNCF Immobilier reverse au LOCATAIRE, sur justification des travaux de remise en état effectués, toutes indemnités qu'il peut percevoir des compagnies d'assurances, sous déduction toutefois de tous impôts et taxes pouvant éventuellement grever ces indemnités.

# **TITRE V**

## **COMPTES-RENDUS D'ACTIVITE ET AUDIT**

### **ARTICLE 26. COMPTES RENDUS, RAPPORTS D'ACTIVITE ET RAPPORT SOCIAL**

#### **26.1 Compte-rendu trimestriel d'activité**

Le LOCATAIRE élabore un compte-rendu trimestriel décrivant l'exécution du BAIL qui est remis à SNCF Immobilier dans les dix (10) jours du mois suivant la fin du trimestre.

Ce compte-rendu précise :

- Le plan de déploiement prévu à l'article 18.1.1 (« Plan de déploiement »),
- La liste des contrats de sous-location en cours,
- Le chiffre d'affaires facturé par le LOCATAIRE à ses annonceurs et celui facturé à ses sous-locataires pour les équipements publicitaires,
- La liste des équipements du LOCATAIRE et des sous-locataires, ainsi que le nombre de faces publicitaires correspondant,
- La liste des équipements publicitaires déposés et stockés complétée le cas échéant de la liste des équipements existants dont la destruction est demandée, La répartition du chiffre d'affaires (CA) et du Loyer (L) par région administrative (SNCF Immobilier se réserve la possibilité de demander en cours d'exécution du BAIL une répartition du chiffre d'affaires (CA) et du Loyer (L) tenant compte des modifications qui seraient apportées à son organisation régionale).
- Les démarches RSE mises en place conformément à son engagement RSE

Les éléments seront présentés pour chaque département administratif français concerné par le périmètre loué.

#### **26.2 Rapport annuel d'activité**

Le LOCATAIRE établit tous les ans un rapport annuel d'activité. Ce rapport annuel d'activité est établi sur les mêmes critères que les comptes-rendus trimestriels.

En outre, il comprend :

- Le plan d'amortissement annuel détaillé des équipements publicitaires installés par le LOCATAIRE,
- Une projection actualisée du chiffre d'affaires prévisionnel par an sur la durée restant à courir du BAIL tenant compte du suivi de l'évolution des équipements publicitaires,
- Une déclaration du chiffre d'affaires hors taxes, de l'année écoulée, réalisé au titre du BAIL certifié par un commissaire aux comptes,
- Un rapport synthétique sur les mesures prises durant l'année sur les engagements RSE

Le rapport annuel d'activité est remis à SNCF Immobilier dans le mois qui suit la fin de l'exercice dont il décrit l'activité.

#### **26.3 Données informatiques**

Le LOCATAIRE s'engage à remettre à SNCF Immobilier, sous format électronique, un inventaire de l'ensemble des équipements publicitaires comprenant également les équipements publicitaires des sous-locataires et la liste des équipements publicitaires retirés et stockés en attente d'une repose, de leur destruction ainsi que leur lieu de stockage.

Les équipements publicitaires existants seront intégrés par le LOCATAIRE dans l'inventaire mentionné ci-dessus.

Le LOCATAIRE fournit à SNCF Immobilier trimestriellement dans les dix (10) jours suivant la fin du trimestre les fichiers des nouveaux enregistrements (équipements autorisés), ceux mis à jour et ceux supprimés, dans les conditions définies en annexe.

**(ANNEXE n°10 : Données informatiques)**

## **ARTICLE 27. AUDIT ET CONTROLE**

Le BAILLEUR ou SNCF Immobilier se réserve le droit de procéder ou de faire procéder, à ses frais, et selon les règles de confidentialité en usage, à tout moment et après un préavis de (3) trois semaines, à tous contrôles ou audits visant à apprécier la bonne exécution du BAIL et des contrats de sous-location et à proposer des mesures d'amélioration bénéficiant aux deux parties.

Les contrôles et audit peuvent notamment porter sur :

- L'assiette et le calcul du loyer,
- Le plan de déploiement prévu à l'article 18.1.1 (« Plan de déploiement »), la bonne exécution des travaux d'installation, de remplacement, de déplacement ou de modification ou de dépose d'un équipement publicitaire au regard de la fiche d'instruction ou d'une demande spécifique de SNCF Immobilier,
- La bonne exécution des travaux d'entretien et de maintenance des équipements publicitaires,
- La bonne exécution du plan environnemental
- L'activité exercée ainsi que le contenu des messages au regard de l'activité publicitaire autorisée,
- La fiabilité et la bonne tenue du plan d'amortissement,
- La fiabilité des reportings et des comptes-rendus.

Le LOCATAIRE s'engage à mettre à disposition du BAILLEUR ou SNCF Immobilier les moyens d'assistance nécessaires à ces contrôles et audits, à fournir toutes les informations et données dont il dispose, ainsi que l'accès aux données brutes ou prétraitées de ses systèmes d'information (comptable, financier, commercial ou technique).

Le BAILLEUR ou SNCF Immobilier ou les prestataires mandatés pour mener ces missions peuvent procéder à toute vérification sur le terrain.

Le LOCATAIRE apporte l'aide et le matériel disponibles nécessaires aux missions de contrôles et d'audits.

## **TITRE VI**

### **ECHEANCE, RESILIATION ET SORT DES EQUIPEMENTS PUBLICITAIRES**

#### **ARTICLE 28. RÉSILIATION ANTICIPEE UNILATERALE À L'INITIATIVE DU BAILLEUR**

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

- Motif sérieux et légitime lié à l'activité et/ou aux missions du BAILLEUR, de la Société nationale SNCF mentionnée à l'article L. 2101-1 du Code des transports, de SNCF RESEAU et/ou de sa filiale SNCF Gares & Connexions respectivement mentionnées à l'article L. 2111-9 du même code et au 5° de cet article, et/ou de la société SNCF Voyageurs,
- Vente du BIEN loué étant précisé que dans une telle hypothèse, et en application de l'article L.2102-17 du Code des transports, l'Etat sera préalablement consulté.

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

Cette résiliation ouvre droit, exclusivement :

- À la restitution au LOCATAIRE de la partie du loyer versé d'avance et correspondant à la période restant à courir à la date d'effet de la résiliation.
- Au versement d'une indemnité correspondant à la part non amortie des équipements publicitaires autorisés dans les conditions précisées à l'article 11.1 « Plan d'amortissement des équipements publicitaires autorisés » du présent BAIL, dès lors, d'une part, que ces investissements auront été autorisés par le BAILLEUR ou SNCF Immobilier dans les conditions de l'article 16.1 « Demande préalable : constitution d'un dossier » ci-dessus et, d'autre part, que lesdits équipements subsistent à la date de la résiliation.

Cette indemnité à laquelle peut prétendre le LOCATAIRE sera déterminée :

- à partir du plan d'amortissement visé à l'article 11.1 « Plan d'amortissement des équipements publicitaires autorisés »,
- sur la base des dépenses réelles justifiées à SNCF Immobilier.

#### **ARTICLE 29. CLAUSE RESOLUTOIRE**

##### **29.1 Défaut de paiement du loyer**

A défaut de paiement par le LOCATAIRE d'un seul terme ou fraction de loyer, dont l'indexation, charges, taxes, frais ou accessoires, de rappel de loyer, charges, taxes, frais ou accessoires, ou indemnités d'occupation et/ou accessoires ou de toute autre somme dont ce dernier serait redevable, à leur échéance, le BAILLEUR le met en demeure de régler les sommes dues sous un mois par lettre recommandée avec accusé de réception. A défaut de règlement dans le délai imparti, ou de solution alternative conventionnellement convenue dans le même délai, le BAILLEUR peut par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception, mettre fin au BAIL sans qu'il y ait lieu de remplir quelque formalité judiciaire que ce soit pour que la résiliation soit effective.

Dans le cas où le LOCATAIRE ne cesserait pas l'exploitation des Biens et/ou de procéder au retrait des affichages publicitaires en place, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé, et dans ces cas, les sommes versées à titre d'avance, de dépôt de garantie resteront acquises de plein droit au

BAILLEUR comme indemnité provisionnelle, sans préjudice de tous autres dépens ou dommages et intérêts, et sans que l'effet de la présente clause puisse être arrêté par des offres ultérieures de payer ou de se conformer aux conditions du BAIL.

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

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

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

## **29.2 Inobservation par le LOCATAIRE de ses obligations contractuelles autres que le défaut de paiement du loyer**

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

1. En cas de non-respect de l'article 6 « Activité publicitaire autorisée »,
2. En cas de cession du BAIL en violation de son incessibilité (article 7.1 « Etendue des droits du locataire »),
3. En cas de cession d'équipements publicitaires en dehors des cas autorisés (article 7.4 « Projet de cessions des équipements publicitaires »),
4. En cas de manquement aux obligations d'information en cas de prise de contrôle, fusion, scission ou apport partiel d'actif du LOCATAIRE mentionnées à l'article 7.5 « Prise de contrôle, fusion, scission ou apport partiel d'actif »,
5. En cas d'inobservation par le LOCATAIRE de l'une de ses obligations contractuelles, autres que celles visées aux points 1, 2, 3 et 4 ci-dessus,

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

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

Si, un (1) mois après la sommation d'exécuter ou un (1) mois après la première présentation de la lettre recommandée avec accusé de réception contenant mise en demeure, le LOCATAIRE n'a pas entièrement régularisé sa situation, le BAILLEUR peut par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception mettre fin au BAIL sans qu'il y ait lieu de remplir quelque formalité judiciaire que ce soit pour que la résiliation soit effective.

Dans le cas où le LOCATAIRE ne cesserait pas l'exploitation des Biens et/ou de procéder au retrait des affichages publicitaires en place, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé, et dans ces cas, les sommes versées à titre d'avance, de dépôt de garantie resteront acquises de plein droit au BAILLEUR comme indemnité provisionnelle, sans préjudice de tous autres dépens ou dommages et intérêts, et sans que l'effet de la présente clause puisse être arrêté par des offres ultérieures de payer ou de se conformer aux conditions du BAIL.



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

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

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

## **ARTICLE 30. SORT DES EQUIPEMENTS PUBLICITAIRES A L'EXPIRATION NORMALE DU BAIL**

### **30.1. Sort des équipements publicitaires existants**

A l'expiration normale du BAIL, les équipements publicitaires existants à la date d'effet du BAIL et mis à disposition du LOCATAIRE restent incorporés au domaine de FRET SNCF sans indemnité.

Le LOCATAIRE remet à SNCF Immobilier la liste actualisée des équipements publicitaires existants dans la forme fixée à l'article 26.3 « Données informatiques » ci-dessus.

### **30.2. Sort des équipements publicitaires autorisés**

Au l'expiration normale du BAIL, les équipements publicitaires autorisés pendant la durée du BAIL sont incorporés au domaine de FRET SNCF gratuitement et sans indemnité.

Les stipulations du présent article s'appliquent également aux équipements publicitaires autorisés des sous-locataires agréés par le BAILLEUR ou SNCF Immobilier.

Le LOCATAIRE remet à SNCF Immobilier la liste actualisée des équipements publicitaires autorisés exploités par le LOCATAIRE et les sous-locataires dans la forme fixée à l'article 26.3 « Données informatiques » ci-dessus.

## **ARTICLE 31. SORT DES EQUIPEMENTS PUBLICITAIRES EN CAS DE RESILIATION ANTICIPEE DU BAIL**

### **31.1. Sort des équipements publicitaires existants**

En cas de résiliation unilatérale du BAIL à l'initiative du BAILLEUR (article 28) et en cas de résiliation pour défaut de paiement (article 29.1) et en cas de résiliation pour inobservation par le LOCATAIRE de ses autres obligations contractuelles (article 29.2), les équipements publicitaires existants à la date d'effet du BAIL et mis à disposition du LOCATAIRE restent incorporés au domaine de FRET SNCF gratuitement et sans indemnité.

Le LOCATAIRE remet à SNCF Immobilier la liste actualisée des équipements publicitaires existants dans la forme fixée à l'article 26.3 « Données informatiques » ci-dessus.

## **31.2. Sort des équipements publicitaires autorisés**

### **31.2.1. Résiliation anticipée unilatérale du BAIL à l'initiative du BAILLEUR**

Dans cette hypothèse, le LOCATAIRE s'oblige à mettre fin aux baux de sous-location dans le respect de l'échéance fixée.

Les équipements publicitaires du LOCATAIRE et des sous-locataires sont incorporés dans le domaine de FRET SNCF.

Le BAILLEUR verse au LOCATAIRE une indemnisation dans les conditions visées à l'article 28 « résiliation anticipée unilatérale à l'initiative du BAILLEUR ».

Les stipulations du présent article s'appliquent également aux équipements publicitaires autorisés des sous-locataires agréés par le BAILLEUR.

Le LOCATAIRE remet à SNCF Immobilier la liste actualisée des équipements publicitaires autorisés qu'il exploite et ceux exploités par les sous-locataires dans la forme fixée à l'article 26.3 « Données informatiques » ci-dessus.

### **31.2.2. Résiliation du BAIL pour défaut de paiement ou inobservation de ses autres obligations contractuelles**

En cas de résiliation pour inobservation par le LOCATAIRE de ses obligations contractuelles (article 29 « Clause résolutoire ») les équipements publicitaires autorisés du LOCATAIRE et des sous-locataires restent incorporés au domaine de FRET SNCF sans indemnité.

Le LOCATAIRE remet à SNCF Immobilier la liste actualisée des équipements publicitaires autorisés qu'il exploite et ceux exploités par les sous-locataires dans la forme fixée à l'article 26.3 « Données informatiques » ci-dessus.

## **TITRE VII**

### **JURIDICTION, TIMBRE ET ENREGISTREMENT**

#### **ARTICLE 32. CLAUSE DE SAUVEGARDE**

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

Toutefois, les conditions d'exécution de la présente convention peuvent être réexaminées en cas de changement dans la politique patrimoniale de FRET SNCF ou de transformation de l'environnement législatif ou réglementaire de nature à en bouleverser durablement l'économie générale.

Pendant cette période et tant qu'un accord entre les Parties, formalisé par écrit, n'est pas trouvé, l'exécution de la convention se poursuit aux conditions existantes.

#### **ARTICLE 33. CONFIDENTIALITE**

A moins que leur divulgation ou leur communication ne découle d'une exigence légale, réglementaire ou juridictionnelle, la partie qui reçoit de l'autre des documents et informations de toute nature et quelle qu'en soit la forme, à l'occasion du BAIL, s'engage à les tenir confidentiels. Ces obligations valent pour la durée du BAIL.

#### **ARTICLE 34. CLAUSE DE MEDIATION**

Dans l'hypothèse où le BAIL donnerait lieu à différend concernant sa validité, son interprétation, son exécution ou son éventuelle résiliation, LES PARTIES s'engagent, avant toute saisine des juridictions, à procéder à une médiation amiable selon la procédure décrite ci-après.

Dans les quinze jours à compter de la notification, par la partie demanderesse, de l'objet du différend, par courrier recommandé avec demande d'avis de réception, chaque partie devra désigner un médiateur de son choix. Les deux médiateurs ainsi désignés devront, dans les quinze jours de la désignation du dernier d'entre eux, désigner un troisième médiateur. A l'issue de chacun de ces deux délais, dans l'hypothèse où les désignations prévues par le présent alinéa ne seraient pas intervenues, la partie la plus diligente pourra constater l'échec de la médiation par courrier recommandé avec demande d'avis de réception envoyé à l'autre partie. Les délais prévus par le présent alinéa peuvent être prorogés d'un commun accord des parties.

Les médiateurs devront réunir les parties et leurs conseils et rechercher une solution au différend dans un délai de trois mois à compter de la nomination du dernier d'entre eux.

Si aucune solution n'était trouvée à l'issue de ce délai, qui peut être prorogé d'un commun accord des parties, la partie la plus diligente pourra constater l'échec de la médiation par courrier recommandé avec demande d'avis de réception envoyé à l'autre partie. En cas d'échec de la médiation, le différend pourra être porté devant la juridiction compétente. Dans ce cas, les parties s'engagent à ne produire aucun document relatif à la procédure de médiation.

#### **ARTICLE 35. JURIDICTION COMPETENTE ET DROIT APPLICABLE**

Toute contestation relative à l'interprétation et à l'exécution du présent BAIL civil est portée devant le tribunal judiciaire compétent.

Le BAIL est soumis au droit français.

## ARTICLE 36. TIMBRE ET ENREGISTREMENT

Les frais de timbre et d'enregistrement du BAIL et le cas échéant de toute pièce s'y rapportant sont à la charge de la Partie qui en requerrait la formalité.

## ARTICLE 37. NOTIFICATION ET DOMICILIATION

Sauf stipulation expresse distincte, toute notification, communication ou mise en demeure sera remise en mains propres contre un reçu signé et daté par le destinataire ou adressée par courrier recommandé avec accusé de réception, et sera réputée avoir été reçue à la date indiquée sur l'accusé de réception.

Les parties font élection de domicile chacune en ce qui les concerne à l'adresse indiquée en tête du BAIL.

Les GESTIONNAIRES font élection de domicile aux adresses mentionnées à l'annexe 1.

## ARTICLE 38. PIECES CONTRACTUELLES

Font parties intégrantes du BAIL les annexes suivantes :

Annexe 1 : Périmètre géographique d'intervention des gestionnaires sur le patrimoine de FRET SNCF

Annexe 2 : Liste des équipements publicitaires existants mis à la disposition du LOCATAIRE et des sous-occupants à la date de signature du BAIL

Annexe 3 : Engagement RSE

Annexe 4 : Tableau financier

Annexe 5 : Garantie financière

Annexe 6 : Modèle demande d'instruction

Annexe 7 : Fiche SUP T1 « servitudes de protection du domaine public ferroviaire »

Annexe 8 : Référentiel Ingénierie SNCF Réseau n° IG94589 « MOA Tiers – Directives

Annexe 9 : Plan de qualité

Annexe 10 : Données informatiques

Annexe 11 : Plan de déploiement

En cas de contradiction entre le BAIL et ses annexes, les stipulations de la présente convention prévalent.

Fait à Paris, le \_\_\_\_\_ en deux exemplaires originaux.

Pour <b>FRET SNCF</b>	Pour
-----------------------	------

Madame KARAM Fadia  
Directeur du Développement - SNCF IMMOBILIER

PROJET