

Envoyé en préfecture le 08/06/2020
Reçu en préfecture le 08/06/2020
Affiché le 08/06/2020 
ID : 017-241700434-20200605-MT_2020_9-AR

Numéro de la décision :
MT-2020-N°09

Affichée le :
Notifiée le :

Titre : POLE D'ECHANGE MULTIMODAL DE LA GARE DE LA ROCHELLE - CONVENTIONS D'OCCUPATIONS TEMPORAIRES PAR LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE DES TERRAINS LIES A LA PASSERELLE APPARTENANT A LA SNCF

Le Président de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle,

Vu la loi d'urgence pour faire face à l'épidémie de Covid-19 en date du 23 mars 2020,

Vu l'ordonnance n° 2020-391 du 1er avril 2020 visant à assurer la continuité du fonctionnement des institutions locales afin de faire face à l'épidémie de covid-19 et notamment son article 1,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L 5211-9 et L 5211-10,

Vu l'arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération du 18 avril 2014 de délégation de fonction et de signature donnée à Madame Brigitte DESVEAUX, Vice-présidente, notamment en matière de mobilité et transports ;

Vu la délibération n°9 du 25 juin 2015 relative au protocole général d'accord du Pôle d'Echanges Multimodal (PEM) de la Gare de La Rochelle désignant les maîtrises d'ouvrages, notamment celles de la SNCF;

Vu la délibération n°13 du 29 novembre 2018 adoptant l'avant-projet définitif d'aménagement du PEM de la Gare de La Rochelle et notamment la réalisation de la passerelle ;

Vu le marché n°19TD198 du 9 décembre 2019 passé entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et le groupement composé de la société BOUYGUES TP et de la société MAEG COSTRUZIONI relatif aux travaux de réalisation de la passerelle ;

Vu la demande de la société NEXITY PROPERTY MANAGEMENT, agissant pour le compte de SNCF Voyageurs, SNCF Réseau et de la Société Nationale SNCF, d'établir des conventions d'occupations temporaires des deux terrains sis Boulevard Joffre en gare de La Rochelle et du terrain sis rue des Jars à La Rochelle où seront réalisés les travaux et cadastrés respectivement : Section HM, n°0007-0008-0010, UT 003442H, Lot 003442H-256-113-125, Ligne 530 000, Section HM, n°0008 et n°0010, UT 003442H, Lot 003442H-251 Ligne 530 000 et Section HM n°11 et 12p, UT 003442H, Terrain 122, Ligne 530000 ;

Considérant que les conventions d'occupations temporaires sont établies à titre gracieux ;

DÉCIDE

Envoyé en préfecture le 08/06/2020

Reçu en préfecture le 08/06/2020

Affiché le 08/06/2020

ID : 017-241700434-20200605-MT_2020_9-AR

SLO

Article 1 :

D'approuver les clauses des trois conventions d'occupations temporaires à titre gracieux pour les terrains susmentionnés, au profit de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle du 08/06/2020 au 08/06/2022 ;

Article 2 :

D'autoriser Monsieur le Président, ou son représentant, à signer les conventions d'occupations temporaires avec SNCF Voyageurs et SNCF Réseau et la Société Nationale SNCF, ainsi que tous les documents y afférents ;

Article 3 :

La Direction générale des services est chargée de l'exécution de la présente décision.

Article 4 :

Les conseillers communautaires seront informés de cette décision dès son entrée en vigueur et il en sera rendu compte à la prochaine réunion du Conseil communautaire.

Fait à La Rochelle, le 05/06/2020

P/le Président et par délégation,
Brigitte DESVEAUX
Vice-Présidente.



P.J. / 2 conventions + 2 Conditions Générales

Délais et voies de recours :

« La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans le délai de deux mois suivant la publication par affichage ou notification. Le recours peut également être déposé sur l'application internet Télérecours citoyens à l'adresse suivante : www.telerecours.fr.

Elle peut faire également l'objet d'un recours administratif auprès du Président dans le même délai ; en cas de réponse négative ou en cas d'absence de réponse dans un délai de deux mois, le demandeur dispose d'un nouveau délai de deux mois pour introduire un recours contentieux. »

Envoyé en préfecture le 08/06/2020

Reçu en préfecture le 08/06/2020

Affiché le 08/06/2020



ID : 017-241700434-20200605-MT_2020_9-AR

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

CONDITIONS GENERALES

Edition du 17 mars 2020

CONDITIONS GENERALES

Le présent bail civil applicable à la location d'immeuble bâti ou non bâti nécessaire au transport ferroviaire national appartenant à la Société nationale SNCF est composé par les présentes « **Conditions Générales** » et par les « **Conditions Particulières** ».

Dans le présent bail civil :

- Le terme « **BAIL** » ou « **Bail** » désigne le présent bail civil composé des Conditions Générales et des Conditions Particulières.
- Le terme « **BIEN** » ou « **Bien** » désigne le bien objet du présent Bail tel qu'il est décrit à l'article « Désignation » des Conditions Particulières.
- Le terme « **CONDITIONS GÉNÉRALES** » ou « **Conditions Générales** » désigne les clauses ci-après encadrant la location au titre du présent Bail et formant avec les Conditions Particulières un tout indivisible.
- Le terme « **CONDITIONS PARTICULIERES** » ou « **Conditions Particulières** » désigne les clauses précisant les Conditions Générales et y dérogeant le cas échéant et qui forme un tout indivisible avec ces dernières.
- Le terme « **GESTIONNAIRE** » désigne le mandataire du BAILLEUR agissant dans le cadre d'un marché de gestion du patrimoine foncier et immobilier et cessions de biens.
- Le terme « **LOCATAIRE** » désigne la personne physique ou morale, publique ou privée à qui est consenti le Bail.
- Le terme « **PARTIE(S)** » ou « **Parties** » 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 sera l'interlocuteur du LOCATAIRE dans les hypothèses expressément visées dans le Bail.
- Le terme « Société nationale **SNCF** » ou « **BAILLEUR** » utilisé dans les présentes Conditions Générales et dans les Conditions Particulières désigne le propriétaire du BIEN.

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 directement du BAILLEUR ou comme lui bénéficiant, mêmes 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 aux Conditions Générales et aux Conditions Particulières du présent BAIL et de 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.

Les Conditions Générales et les Conditions Particulières du présent BAIL forment un tout indivisible. En cas de contradiction, les Conditions Particulières prévalent sur les Conditions Générales.

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.

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.

SOMMAIRE

<u>I. CARACTÈRES GÉNÉRAUX DE LA LOCATION</u>	5
<u>ARTICLE 1 CADRE JURIDIQUE DU BAIL CIVIL</u>	5
<u>ARTICLE 2 OBSERVATION DES LOIS ET RÈGLEMENTS</u>	5
<u>ARTICLE 3 CARACTÈRE PERSONNEL DU BAIL CIVIL</u>	6
<u>ARTICLE 4 USAGE DU BIEN</u>	6
<u>ARTICLE 5 DURÉE</u>	7
<u>II DISPOSITIONS FINANCIERES</u>	7
<u>ARTICLE 6 LOYER</u>	7
<u>ARTICLE 7 INDEXATION DU LOYER</u>	7
<u>ARTICLE 8 GARANTIE FINANCIÈRE</u>	7
<u>ARTICLE 9 CHARGES</u>	7
<u>ARTICLE 10 TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE</u>	8
<u>ARTICLE 11 INTÉRÊTS POUR RETARD DE PAIEMENT</u>	8
<u>III AMÉNAGEMENT ET ENTRETIEN DU BIEN</u>	9
<u>ARTICLE 12 DÉSIGNATION DU BIEN</u>	9
<u>ARTICLE 13 PROXIMITÉ DU BIEN AVEC UNE INFRASTRUCTURE FERROVIAIRE</u>	10
<u>ARTICLE 14 TRAVAUX ET CONSTRUCTIONS</u>	11
<u>ARTICLE 15 OBLIGATIONS DÉCLARATIVES</u>	14
<u>ARTICLE 16 ENTRETIEN, RÉPARATIONS, PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT</u>	14
<u>ARTICLE 17 SOUFFRANCE</u>	17
<u>IV RESPONSABILITÉ ET ASSURANCES</u>	18
<u>ARTICLE 18 GÉNÉRALITÉS</u>	18
<u>ARTICLE 19 RESPONSABILITÉ</u>	19
<u>ARTICLE 20 ASSURANCES</u>	20
<u>ARTICLE 21 OBLIGATIONS DU LOCATAIRE EN CAS DE SINISTRE</u>	23
<u>V ECHEANCE - RÉILIATION</u>	25
<u>ARTICLE 22 ECHEANCE DU BAIL</u>	25
<u>ARTICLE 23 RÉILIATION ANTICIPEE</u>	25
<u>ARTICLE 24 CLAUSE RESOLUTOIRE</u>	26
<u>ARTICLE 25 RÉILIATION EN CAS DE SINISTRE</u>	27
<u>VI FIN DU BAIL</u>	29
<u>ARTICLE 26 SORT DES OUVRAGES RÉALISÉS PAR LE LOCATAIRE</u>	29
<u>ARTICLE 27 LIBÉRATION ET REMISE EN ÉTAT DU BIEN</u>	30
<u>ARTICLE 28 DROIT DE VISITE</u>	32
<u>VII JURIDICTION ET ENREGISTREMENT</u>	32
<u>ARTICLE 29 JURIDICTION</u>	32
<u>ARTICLE 30 ENREGISTREMENT</u>	32

I CARACTERES GENERAUX DE LA LOCATION

ARTICLE 1. CADRE JURIDIQUE DU BAIL CIVIL

De convention expresse entre les Parties, le présent BAIL est consenti par la Société nationale 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 nationale SNCF et le LOCATAIRE s'obligent à respecter.

Conformément aux dispositions 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 comme portant sur un bien nécessaire au transport ferroviaire national.

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

ARTICLE 2. 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 réglementation 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 se conformer à la réglementation applicable en matière d'assainissement pour tous rejets dans un réseau public de collecte ou dans un réseau d'assainissement interne du domaine ferroviaire. En cas de rejet dans un réseau d'assainissement interne, le LOCATAIRE est par ailleurs tenu d'appliquer les contraintes réglementaires imposées au point de rejet final (réseau public d'assainissement ou milieu naturel).

Si le LOCATAIRE est présent dans le périmètre d'exploitation d'une ICPE, il est tenu de se conformer aux prescriptions de l'arrêté préfectoral d'exploitation ou de toutes prescriptions que l'autorité administrative serait amenée à prendre.

Le LOCATAIRE est tenu de s'assurer que ses éventuels prestataires, ses entreprises ou leurs sous-traitants et ses sous-occupants 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 3. CARACTÈRE PERSONNEL DU BAIL CIVIL

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). Toute sous-location totale ou partielle ou sous-occupation totale ou partielle, même provisoire ou à titre gracieux du BIEN est interdite, sauf dérogation prévue aux Conditions Particulières.

Si le LOCATAIRE est une société, tout projet de modification de nature à changer la forme ou l'objet de la société 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 ou au GESTIONNAIRE par le LOCATAIRE. Dans cette circonstance, le BAILLEUR se réserve le droit de mettre fin à la location, notamment dans le cas où ces modifications conduiraient à déroger au caractère strictement personnel de la 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 24 des Conditions Générales ci-après.

ARTICLE 4. USAGE DU BIEN

Le LOCATAIRE ne peut faire aucune autre utilisation du BIEN que celle définie aux Conditions Particulières.

Il est interdit au LOCATAIRE d'exercer toute activité liée aux télécommunications sur le BIEN.

LE LOCATAIRE est autorisé à installer sur le BIEN une enseigne indiquant son activité ou sa raison sociale dans des conditions techniques reprises aux Conditions Particulières.

Toute autre forme de publicité sur le BIEN n'est pas autorisée.

Le LOCATAIRE s'oblige à porter à la connaissance de SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE, par lettre recommandée avec avis de réception, les modifications des caractéristiques, notamment environnementales, de son activité telle que mentionnée aux Conditions Particulières.

Si, au cours du BAIL, l'activité du LOCATAIRE vient à être soumise, à la nomenclature des ICPE, à déclaration, à autorisation ou à enregistrement, le LOCATAIRE en informe SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE par lettre recommandée avec avis de réception et lui communique copie, en même temps qu'au préfet du département, des indications adressées à ce dernier conformément à l'article L. 513-1 du Code de l'environnement. Un avenant aux Conditions Particulières du BAIL devra en conséquence être régularisé entre les PARTIES.

Si, au cours du BAIL, l'activité du LOCATAIRE vient à être soumise, à la nomenclature des IOTA, à déclaration ou à autorisation, le LOCATAIRE en informe SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE par lettre recommandée avec avis de réception et lui communique copie, en même temps qu'au préfet du département, des indications adressées à ce dernier conformément à l'article L.214-6 du Code de l'environnement. Un avenant aux Conditions Particulières du BAIL devra en conséquence être régularisé entre les PARTIES.

ARTICLE 5. DURÉE

La durée du BAIL ainsi que sa date d'effet (ci-après « Date de prise d'effet du Bail ») sont fixées par les Conditions Particulières. A son terme, sauf dérogation expressément prévue aux Conditions Particulières, le BAIL ne peut pas faire l'objet d'un renouvellement tacite.

En cas de renouvellement du BAIL et sans avoir un quelconque droit acquis à cet égard, un nouveau BAIL devra être établi selon les procédures applicables au moment du renouvellement.

II. DISPOSITIONS FINANCIERES

ARTICLE 6. LOYER

Le BAIL est consenti et accepté moyennant un loyer dont le montant, la périodicité et les modalités de paiement sont fixés aux Conditions Particulières.

ARTICLE 7. INDEXATION DU LOYER

Le montant du loyer est indexé automatiquement chaque année, selon l'activité exercée, en fonction des variations de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) ou de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publiés par l'INSEE, ou de celui qui leur serait substitué par les pouvoirs publics. La formule et les modalités de l'indexation sont définies par les Conditions Particulières.

ARTICLE 8. GARANTIE FINANCIÈRE

Le LOCATAIRE doit fournir avant l'entrée dans les lieux une garantie financière dont la forme et les modalités sont définies aux Conditions Particulières.

ARTICLE 9 CHARGES

9.1 - Prestations et fournitures

Les dépenses de raccordement aux réseaux publics, la location des compteurs, les consommations d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, de chauffage, etc., sont acquittées directement par le LOCATAIRE, auprès des administrations ou services concernés.

Toutefois lorsque le BIEN loué ne peut pas être raccordé directement aux réseaux publics, certaines prestations ou fournitures sont prises en charge par le BAILLEUR, selon des conditions techniques et financières indiquées dans les Conditions Particulières.

Dans ce dernier cas, les dépenses prises en charge sont remboursées par le LOCATAIRE :

- soit à leur coût réel, majoré des coûts de structure,
- soit sur la base d'un forfait annuel global, indexé dans les mêmes conditions que le loyer et révisable, notamment en cas d'évolution des prestations et fournitures assurées ou en cas de modification des conditions d'occupation ou de l'utilisation du BIEN.

9.2 - 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, et comme prévu aux Conditions Particulières, 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.

Par ailleurs, le LOCATAIRE règle au BAILLEUR sur la base d'un forfait annuel global :

- le montant des impôts et taxes de toute nature, présents et à venir (taxe foncière et taxes additionnelles, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe sur les bureaux en Ile-de-France...) que le BAILLEUR est amené à acquitter pour le BIEN,
- les impôts et taxes afférents aux ouvrages, constructions, équipements et installations réalisés par le LOCATAIRE.

Le forfait est versé et indexé dans les mêmes conditions que le loyer. En outre, il est révisé à l'initiative du BAILLEUR notamment en cas de modification de la nature du BIEN imposable à raison des travaux réalisés par le LOCATAIRE.

9.3 - Frais de gestion

Le LOCATAIRE paie au BAILLEUR des frais de gestion correspondant aux frais d'établissement et de gestion du dossier mentionnés dans les Conditions Particulières.

9.4 – Liste des charges et travaux incombant au LOCATAIRE

La liste non limitative des charges d'entretien, des impôts, taxes et redevances, des frais de gestion et des travaux incombant au LOCATAIRE est annexée aux présentes.

Annexe [1] Liste non limitative des charges d'entretien, des impôts, taxes et redevances, des frais de gestion et des travaux incombant au locataire

ARTICLE 10. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE

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 11. INTERETS POUR RETARD DE PAIEMENT

Les sommes non payées à la date limite de paiement indiquée sur la facture sont de plein droit majorées d'intérêts de retard sans qu'il soit besoin de faire délivrer une sommation ou d'adresser une mise en demeure quelconque au débiteur et ce quelle que soit la cause du retard du paiement. Ces intérêts de retard sont calculés au taux mentionné dans les Conditions Particulières. La capitalisation des intérêts intervient de plein droit.

III. AMÉNAGEMENT ET ENTRETIEN DU BIEN

ARTICLE 12. DÉSIGNATION DU BIEN

Le BIEN est désigné dans les Conditions Particulières et le plan du BIEN loué y est annexé.

Les diagnostics afférents au BIEN requis par les lois et les règlements sont annexés aux Conditions Particulières.

Le LOCATAIRE déclare avoir pris connaissance et accepté ces diagnostics sans pouvoir se prévaloir de leur éventuel caractère inexact ou incomplet.

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 visé à l'article 4 des présentes Conditions Générales de n'utiliser le BIEN que pour l'activité prévue aux Conditions Particulières.

Le LOCATAIRE prend le BIEN sans garantie de contenance et sans qu'il en soit fait une plus ample désignation, le LOCATAIRE déclarant bien le connaître.

Le LOCATAIRE prend le BIEN dans l'état où il se trouve au jour de l'état des lieux d'entrée, sans garantie de la part du BAILLEUR en raison notamment :

- soit de l'état du sol et du sous-sol du BIEN (présence de réseaux, nappes, excavations, massifs, engins ou vestiges de guerre, remblais, etc...) et de tous éboulements ou désordres qui pourraient en résulter par la suite,
- soit de l'état environnemental du BIEN,
- soit des voisinages en tréfonds ou en élévations avec toutes constructions, ouvrages, équipements, propriété de tous riverains et concessionnaires de réseaux, collecteurs d'eaux usées ou pluviales, mitoyennetés.

Le LOCATAIRE fait son affaire, à ses frais et sous sa responsabilité, de toutes mesures qui s'avèreraient nécessaires à son activité, du fait notamment de l'état environnemental du Bien (pollution du sol, du sous-sol et des eaux souterraines ou superficielles...).

Un état des lieux d'entrée, dressé contradictoirement entre le LOCATAIRE et le BAILLEUR est établi préalablement à l'entrée du LOCATAIRE dans le BIEN.

Le BAILLEUR pourra, le cas échéant, exiger que cet état des lieux d'entrée comprenne un volet environnemental. Dans pareille hypothèse, il en sera fait mention aux Conditions Particulières. Ce volet environnemental donnera lieu à la réalisation, avant l'entrée dans les lieux du LOCATAIRE, d'un diagnostic environnemental permettant de connaître l'état du sol et du sous-sol au droit du BIEN loué conformément aux règles de l'art ou recommandations ministérielles en la matière. A la lumière des résultats des investigations de sol et suivant les préconisations du bureau d'études chargé de la réalisation du diagnostic, ce dernier sera complété, chaque fois que nécessaire, par une analyse des abords et des milieux environnants ainsi que par une analyse des eaux souterraines voire des eaux superficielles du BIEN loué et de ses abords. Le diagnostic environnemental sera réalisé aux frais et

risques exclusifs du LOCATAIRE par un bureau d'études certifié en matière de sites et sols pollués agréé au préalable par le BAILLEUR.

Pour que ce diagnostic environnemental soit considéré comme opposable au BAILLEUR, outre l'agrément du bureau d'étude, le BAILLEUR validera :

- le cahier des charges de la mission confiée au bureau d'études,
- le contenu du diagnostic environnemental.

ARTICLE 13. PROXIMITE DU BIEN AVEC UNE INFRASTRUCTURE FERROVIAIRE

13.1 Accès au Bien et Sécurité

Les conditions d'utilisation et d'entretien des accès au BIEN sont définies aux Conditions Particulières ; l'itinéraire autorisé pour y accéder figure au plan annexé aux Conditions Particulières.

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.

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 SNCF Voyageurs (mentionnée à l'article L.2141-1- du Code des transports), FRET SNCF (société en charge des activités relatives à la fourniture des services de transport ferroviaire de marchandises mentionnée au c du 2° du I de l'article 18 de l'ordonnance n° 2019-552 du 3 juin 2019 portant diverses dispositions relatives au groupe SNCF»), 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 SNCF Voyageurs, FRET SNCF, SNCF RESEAU et SNCF Gares & Connexions, auxquelles le LOCATAIRE adresse le règlement de ces frais.

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, FRET SNCF, SNCF Voyageurs, SNCF Gares & Connexions et/ou SNCF RESEAU. Il en assume seul la responsabilité vis-à-vis du BAILLEUR et des tiers autorisés par lui ou intervenant à sa demande ou pour son compte.

13.2. 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.

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 [2] Référentiel Ingénierie SNCF RESEAU n° IG94589 « MOA Tiers – Directives de Sécurité Ferroviaire (DSF) »

Le cas échéant, en ce qui concerne les autres installations ferroviaires situées à l'intérieur des ateliers de réparation du matériel et des dépôts ou garages d'engins de traction, ainsi que des embranchements particuliers, le LOCATAIRE sera tenu de respecter l'ensemble des règles, procédures et prescriptions émanant, selon les principes visés ci-dessus, du BAILLEUR, de FRET SNCF, de SNCF Voyageurs et/ou le cas échéant émanant de SNCF RESEAU ou de SNCF Gares & Connexions.

Le LOCATAIRE devra également respecter les servitudes d'utilité publique de type T1 grevant les propriétés riveraines des voies ferrées, reprises dans la note intitulée « Servitudes de type T1 grevant les propriétés riveraines des voies ferrées » demeurée ci-annexée. Cette note se substitue aux dispositions relatives aux « Servitudes grevant les propriétés riveraines » figurant à l'article 6.7 du référentiel n°IG94589 susvisé.

Annexe [3] Servitudes de type T1 grevant les propriétés riveraines des voies ferrées

Le cas échéant, dès avant la conception de son projet, le LOCATAIRE prendra, à ses frais exclusifs, l'attache du BAILLEUR, de SNCF RESEAU, de SNCF Gares & Connexions, de SNCF Voyageurs et/ou de FRET SNCF afin de déterminer si ceux-ci sont concernés par les Directives de Sécurité Ferroviaire et leur 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, de SNCF Voyageurs et/ou de FRET SNCF 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 14. TRAVAUX ET CONSTRUCTIONS

14.1 - Généralités

Il est strictement interdit au LOCATAIRE d'intervenir de quelque façon que ce soit sur le BIEN et les ouvrages, réseaux, installations et/ou équipements techniques pouvant se trouver sur le BIEN.

Par dérogation, les Conditions Particulières peuvent conférer au LOCATAIRE le droit de réaliser des travaux sur le BIEN et de le modifier, sous réserve des stipulations suivantes :

- 1) Les Parties conviennent expressément que tous les travaux portant sur le BIEN, y compris les grosses réparations de l'article 606 du Code civil, sont à la charge du

LOCATAIRE, tel qu'il résulte de la liste non limitative figurant en annexe [1] des présentes Conditions Générales.

- 2) Le LOCATAIRE s'engage à ne réaliser que les travaux nécessaires à l'exercice de son activité et expressément approuvés par le BAILLEUR selon les modalités fixées par les Conditions Particulières.
- 3) Pour les travaux autres que d'entretien, le LOCATAIRE s'engage à fournir à SNCF IMMOBILIER ou au GESTIONNAIRE, avant tout commencement des travaux, un devis descriptif et estimatif des travaux ainsi qu'un plan détaillé des travaux et de leur impact sur le BIEN loué. Le devis mentionne le délai d'exécution de ces travaux. Cet avant-projet détaillé devra être accompagné du visa d'un bureau d'études ou de contrôle attestant que les normes de construction sont respectées.

Le LOCATAIRE s'engage, avant tout commencement de travaux, à recueillir l'accord exprès et écrit du BAILLEUR sur le projet envisagé. Cette demande, adressée par courrier recommandé avec avis de réception à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE, est composée des pièces mentionnées au présent article et des autorisations administratives nécessaires, le cas échéant.

Le silence gardé par SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE à l'issue d'un délai de deux mois à compter de la réception de la demande vaut refus.

Cependant SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE peut, dans le délai mentionné à l'alinéa précédent et lorsque l'accord nécessite l'instruction préalable du dossier par le SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE, informer le LOCATAIRE d'une prolongation du délai précité, sans que celui-ci ne puisse excéder six mois. Ce nouveau délai est notifié au LOCATAIRE par courrier recommandé avec avis de réception. Le silence gardé par SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE à l'issue du délai ainsi fixé vaut refus.

L'éventuel accord du BAILLEUR, de SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE ne saurait en aucun cas engager la responsabilité du BAILLEUR, de SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE pour quelque cause que ce soit, du fait de la réalisation et des conséquences des travaux autorisés.

- 4) 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 documents suivants doivent être remis à SNCF IMMOBILIER ou au GESTIONNAIRE avant la réalisation des travaux, savoir :

- les autorisations administratives délivrées ainsi que leurs avis et annexes,
- le dossier de demande d'autorisations administratives (permis de construire, permis de démolir, déclaration préalable, etc.), tamponné par l'autorité compétente,
- le justificatif de l'affichage régulier des autorisations administratives obtenues (production de trois procès-verbaux d'exploit d'huissier),
- les attestation(s) délivrée(s) par l'autorité compétente, confirmant l'absence de recours des tiers, de référé et de retrait des autorisations administratives obtenues.

- 5) 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 13.1 et 13.2 des Conditions Générales.

- 6) Les Conditions Particulières précisent les modalités selon lesquelles le LOCATAIRE exerce son activité et notamment les conditions dans lesquelles il peut effectuer éventuellement dans le cadre de l'activité autorisée des opérations de transbordements, transvasement ou dépôts de matières polluantes ou dangereuses.
- 7) Dans un délai maximum de 6 mois à compter de la réception des travaux, le LOCATAIRE doit fournir à SNCF Immobilier au GESTIONNAIRE une copie des factures correspondant aux travaux ouvrant droit à indemnisation conformément aux dispositions de l'article 23.2 des Conditions Générales.

Dans un délai maximum d'un an à compter de la réception desdits travaux, le LOCATAIRE doit fournir à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE :

- une copie du procès-verbal de réception des travaux réalisés,
- une copie du procès-verbal de levée des réserves, le cas échéant,
- une copie des autres documents concernant les travaux effectués, notamment les plans de recollement,
- la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT),
- les dossiers d'intervention ultérieure sur les ouvrages (DIUO).

- 8) Le LOCATAIRE est propriétaire au fur et à mesure de leur réalisation des ouvrages, constructions, équipements et installations qu'il est ou a été autorisé à réaliser sur le BIEN en application du présent BAIL ou d'un bail civil ou convention d'occupation antérieurs, et ce pendant toute la durée de sa jouissance.
- 9) Pendant toute la durée de jouissance du LOCATAIRE sur le BIEN, les travaux autorisés par le BAILLEUR et ouvrant droit à indemnisation conformément aux dispositions de l'article 23.2 des Conditions Générales ne peuvent être modifiés ou supprimés sans l'accord exprès et écrit du BAILLEUR.
- 10) En cas de réalisation de travaux, sans l'accord préalable et écrit du BAILLEUR, ceux-ci peuvent demander leur démolition, enlèvement ou démontage immédiat ainsi que la remise en l'état initial du BIEN, aux frais, risques et périls du LOCATAIRE.
- 11) En cas de demande du LOCATAIRE au cours de BAIL de réaliser de nouveaux travaux ouvrant droit à indemnisation conformément aux dispositions de l'article 23.2 des Conditions Générales, un avenant au BAIL devra être régularisé entre les PARTIES afin de redéfinir les conditions du Bail.

14.2 - Respect des réglementations en vigueur (Urbanisme, Environnement...)

L'accord donné par le BAILLEUR de réaliser des travaux ou d'entamer une exploitation s'entend sous réserve du respect par le LOCATAIRE de la législation en vigueur, notamment en matière d'aménagement, d'urbanisme et d'environnement.

Lorsque les travaux envisagés nécessitent l'obtention d'une autorisation, notamment au titre des règles d'urbanisme ou au titre du code de l'environnement, le LOCATAIRE doit remettre son dossier à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE, pour information, concomitamment à l'envoi aux services administratifs compétents. Avant tout commencement d'exécution des travaux ou toute mise en exploitation, le LOCATAIRE leur adresse une copie de l'autorisation ou du récépissé qui lui ont été délivrés.

Le BAILLEUR n'autorisera la réalisation des travaux ou la mise en exploitation qu'après s'être assuré du respect des conditions figurant à ladite autorisation.

14.3 - Clôtures

Le LOCATAIRE doit clôturer le BIEN ou maintenir les clôtures existantes de telle sorte qu'il ne puisse exister d'accès direct vers des terrains affectés à l'exploitation ferroviaire, et ce conformément aux prescriptions édictées par le BAILLEUR, SNCF Voyageurs, FRET SNCF, SNCF RESEAU et/ou SNCF Gares & Connexions susvisées.

14.4 - Voirie publique

Si l'emprunt, par les véhicules du LOCATAIRE, des voies routières publiques desservant le BIEN nécessite des travaux de voirie, le LOCATAIRE rembourse les dépenses qui seraient imposées au BAILLEUR par les collectivités publiques, sur présentation des justificatifs.

14.5. - Canalisations

L'installation en dehors du BIEN et dans des emprises ferroviaires, de canalisations souterraines ou aériennes fait l'objet d'un contrat séparé qui sera annexé au présent BAIL.

ARTICLE 15. OBLIGATIONS DÉCLARATIVES

Pour permettre au BAILLEUR de remplir ses obligations déclaratives auprès de l'administration fiscale, le LOCATAIRE communique à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE toutes les informations relatives :

- à la modification de la consistance du BIEN et aux travaux réalisés,
- au changement de destination du BIEN dans les conditions prévues aux Conditions Particulières.

Ces informations doivent être fournies dans un délai de 45 jours à compter de la survenance desdites modifications.

ARTICLE 16. ENTRETIEN, RÉPARATIONS ET PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

16.1 - Conditions générales

a) Entretien et réparations à la charge du LOCATAIRE

Le LOCATAIRE jouit du BIEN dans des conditions qui en garantissent la bonne conservation ; il l'entretient pendant toute la durée du BAIL en bon état d'entretien et de réparations de toutes natures à ses frais, risques et périls. Il en est de même pour les ouvrages, constructions, équipements ou installations qu'il est ou a été autorisé à réaliser.

L'obligation d'entretien et de réparations du LOCATAIRE recouvre notamment les travaux et réparations d'entretien, les grosses réparations dont celles de l'article 606 du code civil, les remplacements portant sur le BIEN (en ce compris ceux du sol, des clôtures et de tous ses équipements), les travaux pour remédier à la vétusté, les travaux ordonnés par l'administration quels qu'ils soient, et ceux relatifs à la mise en conformité du BIEN à la réglementation, et ce quels qu'en soient leur nature et leur importance.

La liste précisant de manière non limitative les charges et travaux incombant au LOCATAIRE figure en Annexe [1] des présentes Conditions Générales.

b) Travaux réalisés par le BAILLEUR

L'exécution de travaux et de réparations quels qu'ils soient par le BAILLEUR et que ce dernier jugerait nécessaires, quelle qu'en soit leur durée, n'entraîne ni indemnité ni

diminution du loyer, et ce par dérogation à l'article 1724 du Code civil. Il en est de même à l'occasion de travaux de remise en état consécutifs à un sinistre partiel.

LE LOCATAIRE s'engage à laisser pénétrer sur le BIEN les agents, préposés ou mandataires du BAILLEUR, les représentants du bureau d'études visé à l'article 16.2 et plus généralement toute personne ou société mandatée par le BAILLEUR, notamment pour s'assurer :

- du bon état d'entretien du BIEN,
- des mesures prises pour la prévention des incendies et du bon état des appareils d'extinction installés par le LOCATAIRE et à ses frais, tant en application de la réglementation en vigueur qu'à la demande du BAILLEUR.

Ces contrôles ne peuvent, en aucun cas, avoir pour conséquence d'engager la responsabilité du BAILLEUR, de SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE en cas de dommages.

16.2 - Protection de l'environnement – Pollution

a) Conditions d'exercice de l'activité et mesures préventives

En cours de BAIL, le LOCATAIRE prendra toutes mesures utiles pour que l'activité exercée ne génère pas de pollution affectant le BIEN et les abords et milieux environnants. D'une manière générale, le LOCATAIRE s'engage à se conformer à toutes mesures prescrites par la loi, les règlements et à toute demande de quelque nature qu'elles soient (injonction, mise en demeure, arrêté d'autorisation, arrêté complémentaire, etc.) émanant des autorités compétentes en matière environnementale. Le LOCATAIRE transmet copie de toutes correspondances avec l'administration à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE.

Il devra exercer son activité dans des conditions qui permettent de garantir, outre la compatibilité pérenne entre l'état du BIEN et l'usage auquel il est affecté, la protection de l'environnement, notamment des intérêts spécifiquement mentionnés à l'article L. 511-1 du Code de l'environnement.

Au regard des considérations qui précèdent, le LOCATAIRE accepte, sans que le BAILLEUR ne puisse être inquiété ou recherché à cet égard, d'assumer intégralement, vis-à-vis du BAILLEUR ou de SNCF Immobilier comme des tiers, la responsabilité d'une éventuelle pollution en lien avec son activité.

b) Cas d'une pollution

En cas de pollution pendant le BAIL, le LOCATAIRE s'engage, après avoir immédiatement informé SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE de sa découverte, à réaliser les mesures immédiates conservatoires qui s'imposent pour limiter dans l'urgence les conséquences de cette pollution. Il désignera à ses frais un bureau d'études spécialisé en matière environnementale (certifié sites et sols pollués en cas de pollution du sol et du sous-sol), dont la mission sera d'étudier et d'élaborer un diagnostic environnemental conforme aux règles de l'art ou recommandations ministérielles en la matière, portant sur la nature et l'étendue de la pollution et les moyens à mettre en œuvre afin d'en supprimer la source et d'en éliminer toutes les conséquences.

Pour que ce diagnostic environnemental soit considéré comme opposable au BAILLEUR, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE doit préalablement valider :

- le choix du bureau d'études,
- le cahier des charges de la mission confiée au bureau d'études,
- le contenu du diagnostic environnemental.

Une copie du diagnostic sera communiquée, sans délai, par le LOCATAIRE à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE pour information et observations éventuelles. En outre, dans l'hypothèse où le BAILLEUR aurait été contraint de prendre en charge des frais d'étude et de contrôle liés, soit pour déterminer les travaux à réaliser pour remédier à la pollution, soit encore pour contrôler les travaux réalisés par le LOCATAIRE, ce dernier s'engage à rembourser au BAILLEUR l'intégralité de ces frais.

Le LOCATAIRE s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires afin de remédier à la pollution et à ses éventuelles conséquences sur les abords et les milieux environnants ainsi qu'à l'enlèvement et au traitement des déchets conformément à la réglementation applicable. Ces travaux sont réalisés, sous sa propre responsabilité et à ses frais exclusifs, sans préjudice des mesures qui pourraient, le cas échéant, être imposées par les autorités compétentes.

Ces travaux seront réalisés sous le contrôle obligatoire d'un bureau d'études spécialisé en matière environnementale certifié sites et sols pollués en cas de pollution du sol et du sous-sol agréé au préalable par le BAILLEUR.

En tant que de besoin, le BAILLEUR se réserve la possibilité de diligenter, à tout moment, un autre bureau d'études pour contrôler les travaux réalisés par le LOCATAIRE.

Le LOCATAIRE devra tenir SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE parfaitement informé de l'évolution des travaux, ainsi que des éventuelles demandes, avis et décisions des autorités compétentes en matière environnementale. Si des négociations devaient être engagées avec les autorités compétentes ou des tiers, le LOCATAIRE serait seul en charge de mener ces négociations. Il devra toutefois tenir SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE parfaitement et intégralement informé du déroulement des négociations et, à la demande de SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE les associer à ces négociations.

D'une manière générale et dès la découverte de la pollution, le LOCATAIRE devra transmettre à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE une copie de tous les courriers éventuels qu'il serait amené à adresser aux autorités compétentes ou à recevoir d'elles.

Le BAILLEUR indépendamment des prescriptions des autorités compétentes qui pourront être imposées au LOCATAIRE, pourra exiger de ce dernier des mesures supplétives et/ou complémentaires dans le cas où les travaux imposés par les autorités compétentes ne suffiraient pas, au regard de la pollution qui a été décelée, à remettre le BIEN dans l'état où il se trouvait au moment de la prise d'effet du bail civil, tel que cet état a pu être constaté lors de l'état des lieux d'entrée.

A la fin des travaux, le bureau d'études désigné par le LOCATAIRE aura pour mission d'attester la bonne réalisation des mesures préconisées et/ou imposées par les autorités compétentes, de constater la suppression des sources de pollution et l'élimination de toutes ses conséquences. Il aura également pour rôle de prescrire les travaux complémentaires qui s'avèreraient nécessaires et, le cas échéant, d'en surveiller la réalisation.

Une copie du rapport final de fin de travaux sera communiquée, sans délai, par le LOCATAIRE à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE.

Faute pour le LOCATAIRE de remédier à la pollution, le BAILLEUR y procédera ou y fera procéder aux frais du LOCATAIRE, sans préjudice des éventuelles sanctions administratives et/ou pénales que, le cas échéant, l'autorité en charge de la police des installations classées pourrait édicter à l'encontre du LOCATAIRE.

ARTICLE 17. SOUFFRANCE

Le LOCATAIRE supporte la gêne que lui causeraient les réparations, reconstructions, surélévations et autres travaux 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 pour lui assurer en permanence un libre accès au BIEN loué.

IV. RESPONSABILITÉ ET ASSURANCES

ARTICLE 18. GÉNÉRALITÉS

1. Les dispositions visées à l'article 19 « Responsabilité » et à l'article 20 « Assurances » des présentes Conditions Générales 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 ou au GESTIONNAIRE, les attestations d'assurance des polices qu'il est tenu de souscrire (ou souscrite par les entrepreneurs dans le cadre des travaux) :
 - 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 20.2 « Assurance des risques liés à l'exploitation »,
 - ii. avant la date d'ouverture du chantier pour les risques visés à l'article 20.1 « 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 ou au GESTIONNAIRE 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, et les franchises
 - 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 19. 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 2 « Observations des lois et règlements » et l'article 14 « Travaux et constructions »,
- b. des clauses du BAIL et en particulier des règlements et consignes particulières visés à l'article 13 « Proximité du bien avec une infrastructure ferroviaire », ainsi que des prescriptions relatives à la sécurité, la circulation et au stationnement dans les emprises du domaine de SNCFRESEAU, figurant aux Conditions Particulières,

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 19 « 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 il 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 20. ASSURANCES

20.1 Assurance des risques liés à la réalisation de travaux

20.1.1 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 19 « 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).

20.1.2 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) 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 occupants.

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.

20.1.3 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.

20.2 Assurance des risques liés à l'exploitation

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

20.2.1 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 19 « Responsabilité » précité.

2. La garantie souscrite sera au minimum le montant indiqué aux Conditions Particulières, 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.

20.2.2 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 15 « Travaux et constructions ».

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

- l'abrogation totale et absolue de la règle proportionnelle des capitaux assurés,
- 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 21.2.3 « 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, le BAILLEUR ou SNCF Immobilier (ou le GESTIONNAIRE),

- 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.

20.2.3. 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 20.2.2) et/ou de l'« Assurance de Responsabilité Civile » (article 20.2.1).

20.3 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 21 « Obligations du LOCATAIRE en cas de sinistre » ci-après.

ARTICLE 21. OBLIGATIONS DU LOCATAIRE EN CAS DE SINISTRE

21.1 Déclaration de sinistre

1. Généralités

- a) Le LOCATAIRE doit :
 - aviser SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE sans délai et au plus tard dans les 48h (quarante-huit heures) de sa survenance, de tout sinistre subi ou provoqué par le BIEN ainsi que par les ouvrages, constructions et installations réalisés par lui,
 - faire, dans les conditions et délais prévus par chaque police d'assurance, toutes déclarations aux compagnies d'assurances. Le BAILLEUR donne d'ores et déjà au LOCATAIRE pouvoir pour faire ces déclarations.
- b) Le LOCATAIRE doit également :
 - faire le nécessaire afin d'obtenir des compagnies d'assurances le règlement des indemnités, en faveur du BAILLEUR,
 - effectuer toutes démarches, accomplir toutes formalités, provoquer toutes expertises, y assister,
 - en cas de difficultés, exercer toutes poursuites, contraintes et diligences.
- c) Le LOCATAIRE doit tenir régulièrement informé SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE de toutes ses démarches et du suivi du règlement du sinistre et répondre à toute demande et/ou sollicitation du BAILLEUR.

- d) 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 ou le GESTIONNAIRE 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.

21.2 Règlement de sinistre

- a. En cas de sinistre partiel et par dérogation à l'article 1722 du code civil le LOCATAIRE est tenu de remettre en état le BIEN sinistré, à ses frais, risques et périls, dans les conditions de l'article 15 « Travaux et constructions ».

Le BAILLEUR 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.

Si les autorités administratives refusent d'accorder les autorisations nécessaires à la remise en état des lieux ou à l'exploitation de l'activité prévue aux Conditions Particulières, le bail civil est résilié de plein droit selon les modalités de l'article 25 « Résiliation en cas de sinistre. La procédure d'indemnisation du LOCATAIRE est indiquée à l'article 25 « Résiliation en cas de sinistre ».

- b. En cas de sinistre total, il est fait application des dispositions prévues à l'article 25 « Résiliation en cas de sinistre ».

V. ECHEANCE – RÉSILIATION

ARTICLE 22 : ECHEANCE DU BAIL

Le BAIL prend fin de plein droit à son échéance, à l'issue de la durée fixée par les Parties au sein des Conditions Particulières, sans qu'aucune formalité préalable n'ait à être observée par l'une ou l'autre des Parties.

ARTICLE 23. RÉSILIATION ANTICIPEE

Par dérogation à l'article 22 des Conditions Générales, le BAIL peut être résilié de manière anticipée par l'une des Parties dans les conditions fixées ci-après.

23.1. RESILIATION ANTICIPEE UNILATERALE À L'INITIATIVE DU LOCATAIRE

Le BAIL peut être résilié à l'initiative du LOCATAIRE chaque année, à la date anniversaire de sa prise d'effet. Il en informe SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE par congé donné au moins **six mois** à l'avance par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception.

Cette résiliation n'ouvre aucun droit à indemnité au bénéfice du LOCATAIRE à quelque titre que ce soit.

ARTICLE 23.2. 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 SNCF Voyageurs, de SNCF RESEAU et/ou de sa filiale SNCF Gares & Connexions et/ou de FRET SNCF ;
- Vente du BIEN loué.

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** égale à la part non amortie des investissements réalisés par le LOCATAIRE pendant la durée du BAIL et correspondant aux travaux listés à l'article [« TRAVAUX »] des Conditions Particulières, sous réserve, d'une part, que ces investissements aient été autorisés par le BAILLEUR dans les conditions de l'article 14.1 des Conditions Générales, et d'autre part, que ces travaux subsistent à la date de la résiliation du Bail.

L'indemnité (IN) est calculée comme suit : $IN = M \times [(d - a) / d]$, avec

IN = Montant de l'indemnité

M = Montant des factures correspondant aux travaux autorisés et listés à l'article [« TRAVAUX »] des Conditions Particulières,

a = Durée déjà amortie desdits travaux (en mois)

d = Durée totale d'amortissement desdits travaux (en mois)

Cette indemnité à laquelle peut prétendre le LOCATAIRE sera déterminée :

- à partir du plan d'amortissement des travaux autorisés aux Conditions Particulières. Ce plan d'amortissement est annexé aux Conditions Particulières.
- sur la base des dépenses réelles justifiées à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE. Celles-ci sont déterminées à partir du devis joint à la demande d'autorisation visé à l'article 14.1 des Conditions Générales, rectifié au plus tard dans les six mois de l'achèvement des travaux ou de chaque tranche de travaux.

La durée totale d'amortissement (**d**) desdits travaux court à compter de leur achèvement ou au plus tard à compter de l'expiration du délai de leur réalisation mentionné à l'article [« TRAVAUX »] des Conditions Particulières.

La durée d'amortissement ne pourra excéder celle du BAIL.

L'amortissement est calculé de façon linéaire.

ARTICLE 24. CLAUSE RESOLUTOIRE

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. 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 ou en cas d'inexécution d'une des charges, clauses, conditions et obligations résultant du Bail ou des dispositions découlant d'une disposition législative, réglementaire ou administrative ou d'une décision de justice,
2. En cas de non-fourniture de la garantie financière prévue à l'article 8 ou en cas de non-reconstitution sous quinzaine de ladite garantie financière dans l'hypothèse où elle aurait été mise en œuvre par le BAILLEUR,
3. En cas de non-respect de l'engagement visé à l'article 3 des Conditions Générales tenant au caractère personnel du BAIL,
4. En cas de non-respect de l'engagement visé à l'article 4 des Conditions Générales tenant à l'usage du BIEN,
5. En cas d'inobservation par le LOCATAIRE de l'une de ses obligations contractuelles, autres que celles visées aux points 1, 2 et 3 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, soit sous forme d'un commandement ou d'une sommation de payer ou 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'acquéreur de réception, contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'utiliser du bénéfice de la présente clause, si bon lui semble.

Si, un (1) mois après le commandement de payer ou la sommation d'exécuter ou un (1) mois après la première présentation de la lettre recommandée avec acquéreur de réception contenant mise en demeure, le LOCATAIRE n'a pas entièrement régularisé sa situation, le BAIL sera résilié automatiquement, si bon semble au BAILLEUR, sans notification complémentaire et sans préjudice du droit réservé à ce dernier de renoncer dans le délai d'un (1) mois à la résiliation du Bail.

Au jour de la résiliation du Bail, le BAILLEUR reprendra possession et aura de plein droit la libre disposition du BIEN. Dans le cas où le LOCATAIRE refuserait de quitter les locaux, 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 libérer intégralement le BIEN, 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 *pro rata 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.

ARTICLE 25. RÉSILIATION EN CAS DE SINISTRE

Le BAIL est résilié de plein droit en cas de destruction des lieux loués lorsque le LOCATAIRE est dans l'impossibilité de jouir desdits lieux ou d'en faire un usage conforme à leur destination, telle qu'elle est prévue aux Conditions Particulières.

Dans ce cas, le BAILLEUR reverse au LOCATAIRE tout ou partie des indemnités perçues des Assureurs au titre de l'assurance de « chose » prévue à l'article 20.2.2 « Assurance des risques liés à l'exploitation - Dommages aux biens » (« DAB ») ci-dessus dans le cas où le BAILLEUR ou SNCF Immobilier bénéficierait d'une indemnité versée par un assureur et relatives aux ouvrages, constructions ou installations réalisés par le LOCATAIRE, sous déduction toutefois de tous impôts et taxes pouvant éventuellement grever ces indemnités.

Ce reversement « R » est calculé selon la formule suivante : $R = M \times a / n$

- " M " = le montant à prendre en compte pour le calcul de l'indemnité est arrêté contradictoirement et expressément entre les parties. Il est calculé sur la base du montant définitif des travaux tel que visés à l'article 14.1 8) des Conditions Générales, sans toutefois pouvoir excéder le montant figurant au devis estimatif visé à l'article 14.1 2) des Conditions Générales ; il est également précisé que la valeur des ouvrages, constructions, équipements et installations qui auraient été supprimés à la date de la résiliation du Bail sera déduite du montant à prendre en compte pour le calcul de l'indemnité,
- " a " = nombre d'années entières entre la date de résiliation et la date d'expiration du Bail,
- " n " = nombre d'années entières entre la date d'autorisation des travaux et la date d'expiration du Bail.

Toutefois, R ne peut être supérieur à l'indemnité versée par les compagnies d'assurances.

VI. FIN DU BAIL

ARTICLE 26. SORT DES OUVRAGES RÉALISÉS PAR LE LOCATAIRE

Sauf stipulation contraire dans les Conditions Particulières, les travaux réalisés par le LOCATAIRE seront démolis, aux frais et risques du LOCATAIRE, qui procédera à la remise en état des lieux avant la date d'expiration du présent BAIL ou avant la date d'effet de sa résiliation.

26.1 – A l'expiration normale du BAIL

Dans cette hypothèse, au moins six (6) mois avant le terme prévu par le BAIL, le LOCATAIRE adresse à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE une lettre recommandée avec accusé réception :

- indiquant en tout état de cause les mesures et le calendrier de démolition et de remise en état des lieux,
- demandant, le cas échéant, le maintien des travaux réalisés par le LOCATAIRE durant sa jouissance du BIEN.

Le silence gardé par SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE à l'issue d'un délai de deux (2) mois à compter de la demande vaudra refus de les maintenir. Dans cette hypothèse, le LOCATAIRE devra procéder à leur démolition et à la remise en état initial du BIEN.

26.2 - Résiliation anticipée du Bail à l'initiative du LOCATAIRE

Dans cette hypothèse, le congé adressé dans les conditions de l'article 23.1 ci-dessus :

- indique en tout état de cause les mesures et le calendrier de démolition et de remise en état des lieux,
- demande, le cas échéant, le maintien des travaux réalisés par le LOCATAIRE durant sa jouissance du BIEN.

Le silence gardé par SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE à l'issue d'un délai de deux (2) mois à compter de la demande vaudra refus de les maintenir. Dans cette hypothèse, le LOCATAIRE devra procéder à leur démolition et à la remise en état initial du BIEN.

26.3 - Résiliation anticipée du BAIL à l'initiative du BAILLEUR

Dans cette hypothèse, le LOCATAIRE transmet à SNCF immobilier ou au GESTIONNAIRE les mesures et le calendrier de démolition et de remise en état initial du BIEN dans le délai d'un mois suivant la notification du congé.

26.4- Dans les hypothèses visées aux articles 26.1 à 26.3 :

- Par exception au premier alinéa du présent article 26, le BAILLEUR pourra demander au LOCATAIRE que les travaux réalisés soient maintenus en tout ou partie à l'issue du BAIL,
- Le BAILLEUR se réserve le droit d'exiger du LOCATAIRE la fourniture de diagnostics sur l'état des travaux réalisés afin de se prononcer, le cas échéant, sur leur maintien. En cas de maintien, le LOCATAIRE ne pourra prétendre à aucune indemnisation de quelque nature que ce soit,
- Faute pour le LOCATAIRE d'effectuer les démolitions ou déposes prévues dans le délai fixé, le BAILLEUR pourra engager toute procédure afin d'y procéder ou y faire procéder aux frais du LOCATAIRE. Ce dernier supportera alors l'intégralité des coûts occasionnés par la démolition.

26.5 - Dans l'hypothèse où un nouveau BAIL était conclu à l'issue du présent, le nouveau bail conclu entre le BAILLEUR et le LOCATAIRE pourra prévoir les modalités selon lesquelles les travaux précédemment réalisés par le LOCATAIRE seront démolis ou maintenus à son issue.

ARTICLE 27. LIBÉRATION ET REMISE EN ÉTAT DU BIEN

a) Cas général

A la date d'expiration ou de résiliation du BAIL et sous réserve de l'application des articles 25 et 26 des Conditions Générales, et sans préjudice de l'application de l'article 16.2 des Conditions Générales, le LOCATAIRE est tenu de restituer le BIEN dans son état initial, en bon état d'entretien, exempt de toute pollution et déchets en lien avec l'activité exercée, d'évacuer le BIEN et de le restituer entièrement libéré de tous objets mobiliers.

Faute pour le LOCATAIRE de respecter ses obligations, le BAILLEUR pourra procéder ou faire procéder aux travaux nécessaires à la remise en l'état des lieux, aux frais du LOCATAIRE.

Un état des lieux de sortie est établi contradictoirement entre le BAILLEUR et le LOCATAIRE.

Le volet environnemental de l'état des lieux de sortie sera exigé systématiquement si l'état des lieux d'entrée réalisé en application de l'article 12 comprend lui-même un volet environnemental. Dans les autres cas, le BAILLEUR pourra exiger que l'état des lieux de sortie intègre un volet environnemental afin de s'assurer de l'état du BIEN restitué. En conséquence, le LOCATAIRE s'engage à le faire réaliser sur simple demande du BAILLEUR.

Ce volet environnemental de l'état des lieux de sortie donnera lieu à la réalisation par le LOCATAIRE, avant toute restitution au BAILLEUR, d'un diagnostic environnemental permettant de connaître l'état du sol et du sous-sol au droit du BIEN loué. A la lumière des résultats des investigations de sol et suivant les préconisations du bureau d'études chargé de la réalisation du diagnostic, ce dernier sera complété, chaque fois que nécessaire, par une analyse des abords et des milieux environnants, ainsi que par une analyse des eaux souterraines voire des eaux superficielles du BIEN occupé et de ses abords. Le diagnostic sera réalisé aux frais et risques exclusifs du LOCATAIRE par un bureau d'étude spécialisé en matière environnementale certifié sites et sols pollués en cas de pollution du sol et du sous-sol agréé au préalable par le BAILLEUR.

Pour que ce diagnostic environnemental soit considéré comme opposable au BAILLEUR, outre l'agrément du bureau d'étude, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE valide :

- le cahier des charges de la mission confiée au bureau d'études,
- le contenu du diagnostic environnemental.

Une fois le diagnostic environnemental établi par le bureau d'études, il sera communiqué sans délai à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE pour information et observations éventuelles.

Dans l'hypothèse où, le cas échéant par comparaison avec le volet environnemental de l'état des lieux d'entrée, le diagnostic environnemental ferait apparaître une pollution du sol, du sous-sol et/ou des eaux souterraines, le LOCATAIRE s'engage à prendre les mesures nécessaires pour remédier à ses frais exclusifs à toute pollution des sols, du sous-sol et/ou des eaux résultant de son activité, qui affecterait le BIEN ainsi que ses abords et les milieux environnants.

LE LOCATAIRE, qu'il soit ou non exploitant d'une installation classée pour la protection de l'environnement, est tenu de se conformer à toutes les prescriptions de remise en état qui pourraient lui être imposées par toute autorité de police administrative.

LE LOCATAIRE s'engage à faire ses meilleurs efforts pour que les travaux nécessaires soient réalisés avant l'échéance du BAIL.

A l'issue des travaux, un rapport de fin de travaux qui aura pour objet de décrire le contenu des opérations réalisées et le respect des objectifs poursuivis sera réalisé par le bureau d'études et ses conclusions seront validées par le BAILLEUR et le LOCATAIRE.

Un procès-verbal de réception contradictoire du site sera alors établi entre le BAILLEUR et le LOCATAIRE afin d'attester la conformité des travaux réalisés aux objectifs poursuivis.

b) En cas d'application de la réglementation relative aux installations classées

Sans préjudice de l'application de l'ensemble des stipulations prévues au point **a)** du présent article, le LOCATAIRE qui cesse son activité s'engage à procéder aux formalités de notification prévues par la réglementation en vigueur puis à remettre le BIEN dans un état tel qu'il ne puisse porter atteinte aux intérêts protégés par la législation relative aux installations classées, compte-tenu de l'usage du BIEN défini conformément à la réglementation en vigueur au moment de la cessation d'activité.

Dans cette perspective, le LOCATAIRE s'engage à procéder à l'ensemble des démarches d'investigations et de travaux décrit au point **a)** du présent article, étant précisé que le bureau d'études aura pour mission de préciser, en cas de pollution, les moyens à mettre en œuvre pour assurer, outre l'absence d'atteinte aux intérêts protégés par la législation relative aux installations classées, compte-tenu de l'usage du BIEN défini conformément à la réglementation en vigueur au moment de la cessation d'activité, l'élimination de toute pollution des sols et/ou des eaux résultant de l'activité du LOCATAIRE.

A la fin des travaux de remise en état prévus par la réglementation, par l'arrêté d'autorisation et, de façon générale, par toute prescription des autorités compétentes, le LOCATAIRE adresse à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE copie du procès-verbal de récolement attestant la fin des travaux, remis par l'administration conformément à la réglementation relative aux installations classées.

Dans l'hypothèse spécifique où en fin de Bail, le LOCATAIRE ne cesserait pas son activité, au titre de la réglementation des installations classées, mais opérerait un transfert de cette activité vers un tiers, il n'en sera pas moins tenu d'opérer une remise en état du BIEN dans les conditions décrites au **a)**.

c) Clause pénale

Dans le cas où le LOCATAIRE se maintient dans les lieux au-delà du terme du Bail sans l'autorisation expresse et préalable du BAILLEUR, il pourra être appliqué au LOCATAIRE une pénalité journalière dont le montant est calculé comme suit : (Montant annualisé ou annuel du loyer/ 365 jours) x 2, sans pouvoir être inférieure à 100 € et supérieure à 500 €. L'application de cette clause ne peut constituer, d'une quelconque manière, la création d'un droit de maintien dans le BIEN au profit du LOCATAIRE. De convention expresse, la pénalité s'appliquera de fait sans qu'il soit besoin de la notifier.

Le maintien dans les lieux s'entend également de l'absence de libération et de remise en état des lieux dans les conditions du présent article.

L'application de cette clause pénale est mise en œuvre sans préjudice :

- de l'application d'une indemnité d'occupation qui sera calculée *a minima* en fonction du montant du dernier loyer indexée dans les mêmes conditions que l'indemnité d'occupation.
- de la faculté pour le BAILLEUR de réclamer des dommages et intérêts pour le préjudice qu'il subirait.

ARTICLE 28. DROIT DE VISITE

Le BAILLEUR a la possibilité de faire visiter les lieux pendant le délai de préavis, en prévenant le LOCATAIRE 24 heures à l'avance.

V. JURIDICTION ET ENREGISTREMENT

ARTICLE 29. JURIDICTION

Toute contestation relative à l'interprétation et à l'exécution du présent bail civil est portée devant le tribunal judiciaire dans le ressort duquel se situe le BIEN.

Le BAIL est soumis au droit français.

ARTICLE 30. ENREGISTREMENT

Les frais d'enregistrement du BAIL et de ses annexes sont à la charge de la Partie qui en aurait requis la formalité.

Le LOCATAIRE reconnaît que lui a été remis un exemplaire des présentes Conditions Générales en annexe 1 des Conditions Particulières du Bail.

A

Le

Signature

LISTE DES ANNEXES

ANNEXE 1 Liste non limitative des charges d'entretien, des impôts, taxes et redevances, des frais de gestion et des travaux incombant au locataire

ANNEXE 2 Référentiel Ingénierie SNCF RESEAU n° IG94589 « MOA Tiers-Directives de Sécurité Ferroviaires (DSF) »

Nota : choisir l'annexe en fonction du lieu du Bien : IDF ou Région

ANNEXE 3 **Option 1 pour les biens en IDF** Servitudes de type T1 grevant les propriétés riveraines des voies ferrées en IDF

Option 2 pour les biens hors IDF Servitudes de type T1 grevant les propriétés riveraines des voies ferrées

Envoyé en préfecture le 08/06/2020

Reçu en préfecture le 08/06/2020

Affiché le 08/06/2020

The logo for SLOW, consisting of the word "SLOW" in a stylized, italicized font with a blue-to-purple gradient.

ID : 017-241700434-20200605-MT_2020_9-AR

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

CONDITIONS GENERALES

Edition du 1^{er} janvier 2020

CONDITIONS GENERALES

Le présent bail civil applicable à la location d'immeuble bâti ou non bâti nécessaire au transport ferroviaire national appartenant à la société SNCF Voyageurs est composé par les présentes « **Conditions Générales** » et par les « **Conditions Particulières** ».

Dans le présent bail civil :

- Le terme « **BAIL** » ou « **Bail** » désigne le présent bail civil composé des Conditions Générales et des Conditions Particulières.
- Le terme « **BIEN** » ou « **Bien** » désigne le bien objet du présent Bail tel qu'il est décrit à l'article « Désignation » des Conditions Particulières.
- Le terme « **CONDITIONS GÉNÉRALES** » ou « **Conditions Générales** » désigne les clauses ci-après encadrant la location au titre du présent Bail et formant avec les Conditions Particulières un tout indivisible.
- Le terme « **CONDITIONS PARTICULIERES** » ou « **Conditions Particulières** » désigne les clauses précisant les Conditions Générales et y dérogeant le cas échéant et qui forme un tout indivisible avec ces dernières.
- Le terme « **GESTIONNAIRE** » désigne le mandataire de SNCF Immobilier agissant dans le cadre d'un marché de gestion du patrimoine foncier et immobilier et cessions de biens.
- Le terme « **LOCATAIRE** » désigne la personne physique ou morale, publique ou privée à qui est consenti le Bail.
- Le terme « **PARTIE(S)** » ou « **Parties** » 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 ayant reçu mandat pour conclure et gérer le présent bail civil de la société SNCF Voyageurs dans le cadre d'une convention de gestion et de valorisation immobilière.
- Le terme « **SNCF Voyageurs** » ou « **BAILLEUR** » utilisé dans les présentes Conditions Générales et dans les Conditions Particulières désigne le propriétaire du BIEN.

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 directement du BAILLEUR ou comme lui bénéficiant, mêmes 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 aux Conditions Générales et aux Conditions Particulières du présent BAIL et de 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.

Envoyé en préfecture le 08/06/2020

Reçu en préfecture le 08/06/2020

Affiché le 08/06/2020

The logo for SLO (Société de Logement de l'Ontario) is located in the top right corner of the document. It consists of the letters 'SLO' in a bold, blue, sans-serif font, with a stylized blue wave or swoosh underneath the letters.

ID : 017-241700434-20200605-MT_2020_9-AR

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.

SOMMAIRE

<u>I. CARACTÈRES GÉNÉRAUX DE LA LOCATION</u>	5
<u>ARTICLE 1 CADRE JURIDIQUE DU BAIL CIVIL</u>	5
<u>ARTICLE 2 OBSERVATION DES LOIS ET RÈGLEMENTS</u>	5
<u>ARTICLE 3 CARACTÈRE PERSONNEL DU BAIL CIVIL</u>	6
<u>ARTICLE 4 USAGE DU BIEN</u>	6
<u>ARTICLE 5 DURÉE</u>	7
<u>II DISPOSITIONS FINANCIERES</u>	7
<u>ARTICLE 6 LOYER</u>	7
<u>ARTICLE 7 INDEXATION DU LOYER</u>	7
<u>ARTICLE 8 GARANTIE FINANCIÈRE</u>	7
<u>ARTICLE 9 CHARGES</u>	7
<u>ARTICLE 10 TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE</u>	8
<u>ARTICLE 11 INTÉRÊTS POUR RETARD DE PAIEMENT</u>	8
<u>III AMÉNAGEMENT ET ENTRETIEN DU BIEN</u>	9
<u>ARTICLE 12 DÉSIGNATION DU BIEN</u>	9
<u>ARTICLE 13 PROXIMITÉ DU BIEN AVEC UNE INFRASTRUCTURE FERROVIAIRE</u>	10
<u>ARTICLE 14 TRAVAUX ET CONSTRUCTIONS</u>	11
<u>ARTICLE 15 OBLIGATIONS DÉCLARATIVES</u>	14
<u>ARTICLE 16 ENTRETIEN, RÉPARATIONS, PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT</u>	14
<u>ARTICLE 17 SOUFFRANCE</u>	17
<u>IV RESPONSABILITÉ ET ASSURANCES</u>	18
<u>ARTICLE 18 GÉNÉRALITÉS</u>	18
<u>ARTICLE 19 RESPONSABILITÉ</u>	19
<u>ARTICLE 20 ASSURANCES</u>	20
<u>ARTICLE 21 OBLIGATIONS DU LOCATAIRE EN CAS DE SINISTRE</u>	23
<u>V ECHEANCE - RÉILIATION</u>	25
<u>ARTICLE 22 ECHEANCE DU BAIL</u>	25
<u>ARTICLE 23 RÉILIATION ANTICIPÉE</u>	25
<u>ARTICLE 24 CLAUSE RESOLUTOIRE</u>	26
<u>ARTICLE 25 RÉILIATION EN CAS DE SINISTRE</u>	27
<u>VI FIN DU BAIL</u>	29
<u>ARTICLE 26 SORT DES OUVRAGES RÉALISÉS PAR LE LOCATAIRE</u>	29
<u>ARTICLE 27 LIBÉRATION ET REMISE EN ÉTAT DU BIEN</u>	30
<u>ARTICLE 28 DROIT DE VISITE</u>	32
<u>VII JURIDICTION ET ENREGISTREMENT</u>	32
<u>ARTICLE 29 JURIDICTION</u>	32
<u>ARTICLE 30 ENREGISTREMENT</u>	32

I CARACTERES GENERAUX DE LA LOCATION

ARTICLE 1. CADRE JURIDIQUE DU BAIL CIVIL

De convention expresse entre les Parties, le présent BAIL est consenti par la société SNCF Voyageurs 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 SNCF Voyageurs et le LOCATAIRE s'obligent à respecter.

Conformément aux dispositions 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 comme portant sur un bien nécessaire au transport ferroviaire national.

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

ARTICLE 2. 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 réglementation 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 se conformer à la réglementation applicable en matière d'assainissement pour tous rejets dans un réseau public de collecte ou dans un réseau d'assainissement interne du domaine ferroviaire. En cas de rejet dans un réseau d'assainissement interne, le LOCATAIRE est par ailleurs tenu d'appliquer les contraintes réglementaires imposées au point de rejet final (réseau public d'assainissement ou milieu naturel).

Si le LOCATAIRE est présent dans le périmètre d'exploitation d'une ICPE, il est tenu de se conformer aux prescriptions de l'arrêté préfectoral d'exploitation ou de toutes prescriptions que l'autorité administrative serait amenée à prendre.

Le LOCATAIRE est tenu de s'assurer que ses éventuels prestataires, ses entreprises ou leurs sous-traitants et ses sous-occupants 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 3. CARACTÈRE PERSONNEL DU BAIL CIVIL

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). Toute sous-location totale ou partielle ou sous-occupation totale ou partielle, même provisoire ou à titre gracieux du BIEN est interdite, sauf dérogation prévue aux Conditions Particulières.

Si le LOCATAIRE est une société, tout projet de modification de nature à changer la forme ou l'objet de la société 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 ou au GESTIONNAIRE par le LOCATAIRE. Dans cette circonstance, le BAILLEUR se réserve le droit de mettre fin à la location, notamment dans le cas où ces modifications conduiraient à déroger au caractère strictement personnel de la 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 24 des Conditions Générales ci-après.

ARTICLE 4. USAGE DU BIEN

Le LOCATAIRE ne peut faire aucune autre utilisation du BIEN que celle définie aux Conditions Particulières.

Il est interdit au LOCATAIRE d'exercer toute activité liée aux télécommunications sur le BIEN.

LE LOCATAIRE est autorisé à installer sur le BIEN une enseigne indiquant son activité ou sa raison sociale dans des conditions techniques reprises aux Conditions Particulières.

Toute autre forme de publicité sur le BIEN n'est pas autorisée.

Le LOCATAIRE s'oblige à porter à la connaissance de SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE, par lettre recommandée avec avis de réception, les modifications des caractéristiques, notamment environnementales, de son activité telle que mentionnée aux Conditions Particulières.

Si, au cours du BAIL, l'activité du LOCATAIRE vient à être soumise, à la nomenclature des ICPE, à déclaration, à autorisation ou à enregistrement, le LOCATAIRE en informe SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE par lettre recommandée avec avis de réception et lui communique copie, en même temps qu'au préfet du département, des indications adressées à ce dernier conformément à l'article L. 513-1 du Code de l'environnement. Un avenant aux Conditions Particulières du BAIL devra en conséquence être régularisé entre les PARTIES.

Si, au cours du BAIL, l'activité du LOCATAIRE vient à être soumise, à la nomenclature des IOTA, à déclaration ou à autorisation, le LOCATAIRE en informe SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE par lettre recommandée avec avis de réception et lui communique copie, en même temps qu'au préfet du département, des indications adressées à ce dernier conformément à l'article L.214-6 du Code de l'environnement. Un avenant aux Conditions Particulières du BAIL devra en conséquence être régularisé entre les PARTIES.

ARTICLE 5. DURÉE

La durée du BAIL ainsi que sa date d'effet (ci-après « Date de prise d'effet du Bail ») sont fixées par les Conditions Particulières. A son terme, sauf dérogation expressément prévue aux Conditions Particulières, le BAIL ne peut pas faire l'objet d'un renouvellement tacite.

En cas de renouvellement du BAIL et sans avoir un quelconque droit acquis à cet égard, un nouveau BAIL devra être établi selon les procédures applicables au moment du renouvellement.

II. DISPOSITIONS FINANCIERES

ARTICLE 6. LOYER

Le BAIL est consenti et accepté moyennant un loyer dont le montant, la périodicité et les modalités de paiement sont fixés aux Conditions Particulières.

ARTICLE 7. INDEXATION DU LOYER

Le montant du loyer est indexé automatiquement chaque année, selon l'activité exercée, en fonction des variations de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) ou de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publiés par l'INSEE, ou de celui qui leur serait substitué par les pouvoirs publics. La formule et les modalités de l'indexation sont définies par les Conditions Particulières.

ARTICLE 8. GARANTIE FINANCIÈRE

Le LOCATAIRE doit fournir avant l'entrée dans les lieux une garantie financière dont la forme et les modalités sont définies aux Conditions Particulières.

ARTICLE 9 CHARGES

9.1 - Prestations et fournitures

Les dépenses de raccordement aux réseaux publics, la location des compteurs, les consommations d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, de chauffage, etc., sont acquittées directement par le LOCATAIRE, auprès des administrations ou services concernés.

Toutefois lorsque le BIEN loué ne peut pas être raccordé directement aux réseaux publics, certaines prestations ou fournitures sont prises en charge par le BAILLEUR, selon des conditions techniques et financières indiquées dans les Conditions Particulières.

Dans ce dernier cas, les dépenses prises en charge sont remboursées par le LOCATAIRE :

- soit à leur coût réel, majoré des coûts de structure,
- soit sur la base d'un forfait annuel global, indexé dans les mêmes conditions que le loyer et révisable, notamment en cas d'évolution des prestations et fournitures assurées ou en cas de modification des conditions d'occupation ou de l'utilisation du BIEN.

9.2 - 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, et comme prévu aux Conditions Particulières, le LOCATAIRE règle directement à l'administration fiscale les impôts qui lui seraient directement réclamés par elle.

Par ailleurs, le LOCATAIRE règle au BAILLEUR sur la base d'un forfait annuel global :

- le montant des impôts et taxes de toute nature, présents et à venir (taxe foncière et taxes additionnelles, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe sur les bureaux en Ile-de-France...) que le BAILLEUR est amené à acquitter pour le BIEN,
- les impôts et taxes afférents aux ouvrages, constructions, équipements et installations réalisés par le LOCATAIRE.

Le forfait est versé et indexé dans les mêmes conditions que le loyer. En outre, il est révisé à l'initiative du BAILLEUR notamment en cas de modification de la nature du BIEN imposable à raison des travaux réalisés par le LOCATAIRE.

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.

9.3 - Frais de gestion

Le LOCATAIRE paie au BAILLEUR des frais de gestion correspondant aux frais d'établissement et de gestion du dossier mentionnés dans les Conditions Particulières.

9.4 – Liste des charges et travaux incombant au LOCATAIRE

La liste non limitative des charges d'entretien, des impôts, taxes et redevances, des frais de gestion et des travaux incombant au LOCATAIRE est annexée aux présentes.

Annexe [1] Liste non limitative des charges d'entretien, des impôts, taxes et redevances, des frais de gestion et des travaux incombant au locataire

ARTICLE 10. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE

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 11. INTERETS POUR RETARD DE PAIEMENT

Les sommes non payées à la date limite de paiement indiquée sur la facture sont de plein droit majorées d'intérêts de retard sans qu'il soit besoin de faire délivrer une sommation ou d'adresser une mise en demeure quelconque au débiteur et ce quelle que soit la cause du retard du paiement. Ces intérêts de retard sont calculés au taux mentionné dans les Conditions Particulières. La capitalisation des intérêts intervient de plein droit.

III. AMÉNAGEMENT ET ENTRETIEN DU BIEN

ARTICLE 12. DÉSIGNATION DU BIEN

Le BIEN est désigné dans les Conditions Particulières et le plan du BIEN loué y est annexé.

Les diagnostics afférents au BIEN requis par les lois et les règlements sont annexés aux Conditions Particulières.

Le LOCATAIRE déclare avoir pris connaissance et accepté ces diagnostics sans pouvoir se prévaloir de leur éventuel caractère inexact ou incomplet.

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 visé à l'article 4 des présentes Conditions Générales de n'utiliser le BIEN que pour l'activité prévue aux Conditions Particulières.

Le LOCATAIRE prend le BIEN sans garantie de contenance et sans qu'il en soit fait une plus ample désignation, le LOCATAIRE déclarant bien le connaître.

Le LOCATAIRE prend le BIEN dans l'état où il se trouve au jour de l'état des lieux d'entrée, sans garantie de la part du BAILLEUR en raison notamment :

- soit de l'état du sol et du sous-sol du BIEN (présence de réseaux, nappes, excavations, massifs, engins ou vestiges de guerre, remblais, etc...) et de tous éboulements ou désordres qui pourraient en résulter par la suite,
- soit de l'état environnemental du BIEN,
- soit des voisinages en tréfonds ou en élévations avec toutes constructions, ouvrages, équipements, propriété de tous riverains et concessionnaires de réseaux, collecteurs d'eaux usées ou pluviales, mitoyennetés.

Le LOCATAIRE fait son affaire, à ses frais et sous sa responsabilité, de toutes mesures qui s'avèreraient nécessaires à son activité, du fait notamment de l'état environnemental du Bien (pollution du sol, du sous-sol et des eaux souterraines ou superficielles...).

Un état des lieux d'entrée, dressé contradictoirement entre le LOCATAIRE et le BAILLEUR est établi préalablement à l'entrée du LOCATAIRE dans le BIEN.

Le BAILLEUR pourra, le cas échéant, exiger que cet état des lieux d'entrée comprenne un volet environnemental. Dans pareille hypothèse, il en sera fait mention aux Conditions Particulières. Ce volet environnemental donnera lieu à la réalisation, avant l'entrée dans les lieux du LOCATAIRE, d'un diagnostic environnemental permettant de connaître l'état du sol et du sous-sol au droit du BIEN loué conformément aux règles de l'art ou recommandations ministérielles en la matière. A la lumière des résultats des investigations de sol et suivant les préconisations du bureau d'études chargé de la réalisation du diagnostic, ce dernier sera complété, chaque fois que nécessaire, par une analyse des abords et des milieux environnants ainsi que par une analyse des eaux souterraines voire des eaux superficielles

du BIEN loué et de ses abords. Le diagnostic environnemental sera réalisé aux frais et risques exclusifs du LOCATAIRE par un bureau d'études certifié en matière de sites et sols pollués agréé au préalable par le BAILLEUR.

Pour que ce diagnostic environnemental soit considéré comme opposable au BAILLEUR, outre l'agrément du bureau d'étude, le BAILLEUR validera :

- le cahier des charges de la mission confiée au bureau d'études,
- le contenu du diagnostic environnemental.

ARTICLE 13. PROXIMITE DU BIEN AVEC UNE INFRASTRUCTURE FERROVIAIRE

13.1 Accès au Bien et Sécurité

Les conditions d'utilisation et d'entretien des accès au BIEN sont définies aux Conditions Particulières ; l'itinéraire autorisé pour y accéder figure au plan annexé aux Conditions Particulières.

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.

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), la société en charge des activités relatives à la fourniture des services de transport ferroviaire de marchandises mentionnée au c du 2° du I de l'article 18 de l'ordonnance n° 2019-552 du 3 juin 2019 portant diverses dispositions relatives au groupe SNCF (ci-après dénommée « FRET SNCF »), 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, FRET SNCF, SNCF RESEAU et SNCF Gares & Connexions, auxquelles le LOCATAIRE adresse le règlement de ces frais.

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, FRET SNCF, 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.

13.2. 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.

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 [2] Référentiel Ingénierie SNCF RESEAU n° IG94589 « MOA Tiers – Directives de Sécurité Ferroviaire (DSF) »

Le cas échéant, en ce qui concerne les autres installations ferroviaires situées à l'intérieur des ateliers de réparation du matériel et des dépôts ou garages d'engins de traction, ainsi que des embranchements particuliers, le LOCATAIRE sera tenu de respecter l'ensemble des règles, procédures et prescriptions émanant, selon les principes visés ci-dessus, du BAILLEUR, de FRET SNCF et/ou le cas échéant émanant de SNCF RESEAU ou de SNCF Gares & Connexions en complément et/ou pour le compte du BAILLEUR et de FRET SNCF .

Le LOCATAIRE devra également respecter les servitudes d'utilité publique de type T1 grevant les propriétés riveraines des voies ferrées, reprises dans la note intitulée « Servitudes de type T1 grevant les propriétés riveraines des voies ferrées » demeurée ci-annexée. Cette note se substitue aux dispositions relatives aux « Servitudes grevant les propriétés riveraines » figurant à l'article 6.7 du référentiel n°IG94589 susvisé.

Annexe [3] Servitudes de type T1 grevant les propriétés riveraines des voies ferrées

Le cas échéant, dès avant la conception de son projet, le LOCATAIRE prendra, à ses frais exclusifs, l'attache du BAILLEUR, de SNCF RESEAU, de SNCF Gares & Connexions et/ou de FRET SNCF 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 FRET SNCF 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 14. TRAVAUX ET CONSTRUCTIONS

14.1 - Généralités

Il est strictement interdit au LOCATAIRE d'intervenir de quelque façon que ce soit sur le BIEN et les ouvrages, réseaux, installations et/ou équipements techniques pouvant se trouver sur le BIEN.

Par dérogation, les Conditions Particulières peuvent conférer au LOCATAIRE le droit de réaliser des travaux sur le BIEN et de le modifier, sous réserve des stipulations suivantes :

- 1) Les Parties conviennent expressément que tous les travaux portant sur le BIEN, y compris les grosses réparations de l'article 606 du Code civil, sont à la charge du

LOCATAIRE, tel qu'il résulte de la liste non limitative figurant en annexe [1] des présentes Conditions Générales.

- 2) Le LOCATAIRE s'engage à ne réaliser que les travaux nécessaires à l'exercice de son activité et expressément approuvés par le BAILLEUR selon les modalités fixées par les Conditions Particulières.
- 3) Pour les travaux autres que d'entretien, le LOCATAIRE s'engage à fournir à SNCF IMMOBILIER ou au GESTIONNAIRE, avant tout commencement des travaux, un devis descriptif et estimatif des travaux ainsi qu'un plan détaillé des travaux et de leur impact sur le BIEN loué. Le devis mentionne le délai d'exécution de ces travaux. Cet avant-projet détaillé devra être accompagné du visa d'un bureau d'études ou de contrôle attestant que les normes de construction sont respectées.

Le LOCATAIRE s'engage, avant tout commencement de travaux, à recueillir l'accord exprès et écrit du BAILLEUR sur le projet envisagé. Cette demande, adressée par courrier recommandé avec avis de réception à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE, est composée des pièces mentionnées au présent article et des autorisations administratives nécessaires, le cas échéant.

Le silence gardé par SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE à l'issue d'un délai de deux mois à compter de la réception de la demande vaut refus.

Cependant SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE peut, dans le délai mentionné à l'alinéa précédent et lorsque l'accord nécessite l'instruction préalable du dossier par le SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE, informer le LOCATAIRE d'une prolongation du délai précité, sans que celui-ci ne puisse excéder six mois. Ce nouveau délai est notifié au LOCATAIRE par courrier recommandé avec avis de réception. Le silence gardé par SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE à l'issue du délai ainsi fixé vaut refus.

L'éventuel accord du BAILLEUR, de SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE ne saurait en aucun cas engager la responsabilité du BAILLEUR, de SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE pour quelque cause que ce soit, du fait de la réalisation et des conséquences des travaux autorisés.

- 4) 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 documents suivants doivent être remis à SNCF IMMOBILIER ou au GESTIONNAIRE avant la réalisation des travaux, savoir :

- les autorisations administratives délivrées ainsi que leurs avis et annexes,
- le dossier de demande d'autorisations administratives (permis de construire, permis de démolir, déclaration préalable, etc.), tamponné par l'autorité compétente,
- le justificatif de l'affichage régulier des autorisations administratives obtenues (production de trois procès-verbaux d'exploit d'huissier),
- les attestation(s) délivrée(s) par l'autorité compétente, confirmant l'absence de recours des tiers, de référé et de retrait des autorisations administratives obtenues.

- 5) 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 13.1 et 13.2 des Conditions Générales.

- 6) Les Conditions Particulières précisent les modalités selon lesquelles le LOCATAIRE exerce son activité et notamment les conditions dans lesquelles il peut effectuer éventuellement dans le cadre de l'activité autorisée des opérations de transbordements, transvasement ou dépôts de matières polluantes ou dangereuses.
- 7) Dans un délai maximum de 6 mois à compter de la réception des travaux, le LOCATAIRE doit fournir à SNCF Immobilier au GESTIONNAIRE une copie des factures correspondant aux travaux ouvrant droit à indemnisation conformément aux dispositions de l'article 23.2 des Conditions Générales.

Dans un délai maximum d'un an à compter de la réception desdits travaux, le LOCATAIRE doit fournir à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE :

- une copie du procès-verbal de réception des travaux réalisés,
- une copie du procès-verbal de levée des réserves, le cas échéant,
- une copie des autres documents concernant les travaux effectués, notamment les plans de recollement,
- la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT),
- les dossiers d'intervention ultérieure sur les ouvrages (DIUO).

- 8) Le LOCATAIRE est propriétaire au fur et à mesure de leur réalisation des ouvrages, constructions, équipements et installations qu'il est ou a été autorisé à réaliser sur le BIEN en application du présent BAIL ou d'un bail civil ou convention d'occupation antérieurs, et ce pendant toute la durée de sa jouissance.
- 9) Pendant toute la durée de jouissance du LOCATAIRE sur le BIEN, les travaux autorisés par le BAILLEUR et ouvrant droit à indemnisation conformément aux dispositions de l'article 23.2 des Conditions Générales ne peuvent être modifiés ou supprimés sans l'accord exprès et écrit du BAILLEUR.
- 10) En cas de réalisation de travaux, sans l'accord préalable et écrit du BAILLEUR, ceux-ci peuvent demander leur démolition, enlèvement ou démontage immédiat ainsi que la remise en l'état initial du BIEN, aux frais, risques et périls du LOCATAIRE.
- 11) En cas de demande du LOCATAIRE au cours de BAIL de réaliser de nouveaux travaux ouvrant droit à indemnisation conformément aux dispositions de l'article 23.2 des Conditions Générales, un avenant au BAIL devra être régularisé entre les PARTIES afin de redéfinir les conditions du Bail.

14.2 - Respect des réglementations en vigueur (Urbanisme, Environnement...)

L'accord donné par le BAILLEUR de réaliser des travaux ou d'entamer une exploitation s'entend sous réserve du respect par le LOCATAIRE de la législation en vigueur, notamment en matière d'aménagement, d'urbanisme et d'environnement.

Lorsque les travaux envisagés nécessitent l'obtention d'une autorisation, notamment au titre des règles d'urbanisme ou au titre du code de l'environnement, le LOCATAIRE doit remettre son dossier à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE, pour information, concomitamment à l'envoi aux services administratifs compétents. Avant tout commencement d'exécution des travaux ou toute mise en exploitation, le LOCATAIRE leur adresse une copie de l'autorisation ou du récépissé qui lui ont été délivrés.

Le BAILLEUR n'autorisera la réalisation des travaux ou la mise en exploitation qu'après s'être assuré du respect des conditions figurant à ladite autorisation.

14.3 - Clôtures

Le LOCATAIRE doit clôturer le BIEN ou maintenir les clôtures existantes de telle sorte qu'il ne puisse exister d'accès direct vers des terrains affectés à l'exploitation ferroviaire, et ce conformément aux prescriptions édictées par le BAILLEUR, la Société nationale SNCF, FRET SNCF, SNCF RESEAU et/ou SNCF Gares & Connexions susvisés.

14.4 - Voirie publique

Si l'emprunt, par les véhicules du LOCATAIRE, des voies routières publiques desservant le BIEN nécessite des travaux de voirie, le LOCATAIRE rembourse les dépenses qui seraient imposées au BAILLEUR par les collectivités publiques, sur présentation des justificatifs.

14.5. - Canalisations

L'installation en dehors du BIEN et dans des emprises ferroviaires, de canalisations souterraines ou aériennes fait l'objet d'un contrat séparé qui sera annexé au présent BAIL.

ARTICLE 15. OBLIGATIONS DÉCLARATIVES

Pour permettre au BAILLEUR de remplir ses obligations déclaratives auprès de l'administration fiscale, le LOCATAIRE communique à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE toutes les informations relatives :

- à la modification de la consistance du BIEN et aux travaux réalisés,
- au changement de destination du BIEN dans les conditions prévues aux Conditions Particulières.

Ces informations doivent être fournies dans un délai de 45 jours à compter de la survenance des dites modifications.

ARTICLE 16. ENTRETIEN, RÉPARATIONS ET PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

16.1 - Conditions générales

a) Entretien et réparations à la charge du LOCATAIRE

Le LOCATAIRE jouit du BIEN dans des conditions qui en garantissent la bonne conservation ; il l'entretient pendant toute la durée du BAIL en bon état d'entretien et de réparations de toutes natures à ses frais, risques et périls. Il en est de même pour les ouvrages, constructions, équipements ou installations qu'il est ou a été autorisé à réaliser.

L'obligation d'entretien et de réparations du LOCATAIRE recouvre notamment les travaux et réparations d'entretien, les grosses réparations dont celles de l'article 606 du code civil, les remplacements portant sur le BIEN (en ce compris ceux du sol, des clôtures et de tous ses équipements), les travaux pour remédier à la vétusté, les travaux ordonnés par l'administration quels qu'il soit, et ceux relatifs à la mise en conformité du BIEN à la réglementation, et ce quels qu'en soient leur nature et leur importance.

La liste précisant de manière non limitative les charges et travaux incombant au LOCATAIRE figure en Annexe [1] des présentes Conditions Générales.

b) Travaux réalisés par le BAILLEUR

L'exécution de travaux et de réparations quels qu'ils soient par le BAILLEUR et que ce dernier jugerait nécessaires, quelle qu'en soit leur durée, n'entraîne ni indemnité ni diminution du loyer, et ce par dérogation à l'article 1724 du Code civil. Il en est de même à l'occasion de travaux de remise en état consécutifs à un sinistre partiel.

LE LOCATAIRE s'engage à laisser pénétrer sur le BIEN les agents, préposés ou mandataires du BAILLEUR, les représentants du bureau d'études visé à l'article 16.2 et plus généralement toute personne ou société mandatée par le BAILLEUR, notamment pour s'assurer :

- du bon état d'entretien du BIEN,
- des mesures prises pour la prévention des incendies et du bon état des appareils d'extinction installés par le LOCATAIRE et à ses frais, tant en application de la réglementation en vigueur qu'à la demande du BAILLEUR.

Ces contrôles ne peuvent, en aucun cas, avoir pour conséquence d'engager la responsabilité du BAILLEUR, de SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE en cas de dommages.

16.2 - Protection de l'environnement – Pollution

a) Conditions d'exercice de l'activité et mesures préventives

En cours de BAIL, le LOCATAIRE prendra toutes mesures utiles pour que l'activité exercée ne génère pas de pollution affectant le BIEN et les abords et milieux environnants. D'une manière générale, le LOCATAIRE s'engage à se conformer à toutes mesures prescrites par la loi, les règlements et à toute demande de quelque nature qu'elles soient (injonction, mise en demeure, arrêté d'autorisation, arrêté complémentaire, etc.) émanant des autorités compétentes en matière environnementale. Le LOCATAIRE transmet copie de toutes correspondances avec l'administration à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE.

Il devra exercer son activité dans des conditions qui permettent de garantir, outre la compatibilité pérenne entre l'état du BIEN et l'usage auquel il est affecté, la protection de l'environnement, notamment des intérêts spécifiquement mentionnés à l'article L. 511-1 du Code de l'environnement.

Au regard des considérations qui précèdent, le LOCATAIRE accepte, sans que le BAILLEUR ne puisse être inquiété ou recherché à cet égard, d'assumer intégralement, vis-à-vis du BAILLEUR ou de SNCF Immobilier comme des tiers, la responsabilité d'une éventuelle pollution en lien avec son activité.

b) Cas d'une pollution

En cas de pollution pendant le BAIL, le LOCATAIRE s'engage, après avoir immédiatement informé SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE de sa découverte, à réaliser les mesures immédiates conservatoires qui s'imposent pour limiter dans l'urgence les conséquences de cette pollution. Il désignera à ses frais un bureau d'études spécialisé en matière environnementale (certifié sites et sols pollués en cas de pollution du sol et du sous-sol), dont la mission sera d'étudier et d'élaborer un diagnostic environnemental conforme aux règles de l'art ou recommandations ministérielles en la matière, portant sur la nature et l'étendue de la pollution et les moyens à mettre en œuvre afin d'en supprimer la source et d'en éliminer toutes les conséquences.

Pour que ce diagnostic environnemental soit considéré comme opposable au BAILLEUR, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE doit préalablement valider :

- le choix du bureau d'études,
- le cahier des charges de la mission confiée au bureau d'études,

- le contenu du diagnostic environnemental.

Une copie du diagnostic sera communiquée, sans délai, par le LOCATAIRE à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE pour information et observations éventuelles. En outre, dans l'hypothèse où le BAILLEUR aurait été contraint de prendre en charge des frais d'étude et de contrôle liés, soit pour déterminer les travaux à réaliser pour remédier à la pollution, soit encore pour contrôler les travaux réalisés par le LOCATAIRE, ce dernier s'engage à rembourser au BAILLEUR l'intégralité de ces frais.

Le LOCATAIRE s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires afin de remédier à la pollution et à ses éventuelles conséquences sur les abords et les milieux environnants ainsi qu'à l'enlèvement et au traitement des déchets conformément à la réglementation applicable. Ces travaux sont réalisés, sous sa propre responsabilité et à ses frais exclusifs, sans préjudice des mesures qui pourraient, le cas échéant, être imposées par les autorités compétentes.

Ces travaux seront réalisés sous le contrôle obligatoire d'un bureau d'études spécialisé en matière environnementale certifié sites et sols pollués en cas de pollution du sol et du sous-sol agréé au préalable par le BAILLEUR.

En tant que de besoin, le BAILLEUR se réserve la possibilité de diligenter, à tout moment, un autre bureau d'études pour contrôler les travaux réalisés par le LOCATAIRE.

Le LOCATAIRE devra tenir SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE parfaitement informé de l'évolution des travaux, ainsi que des éventuelles demandes, avis et décisions des autorités compétentes en matière environnementale. Si des négociations devaient être engagées avec les autorités compétentes ou des tiers, le LOCATAIRE serait seul en charge de mener ces négociations. Il devra toutefois tenir SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE parfaitement et intégralement informé du déroulement des négociations et, à la demande de SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE les associer à ces négociations.

D'une manière générale et dès la découverte de la pollution, le LOCATAIRE devra transmettre à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE une copie de tous les courriers éventuels qu'il serait amené à adresser aux autorités compétentes ou à recevoir d'elles.

Le BAILLEUR indépendamment des prescriptions des autorités compétentes qui pourront être imposées au LOCATAIRE, pourra exiger de ce dernier des mesures supplétives et/ou complémentaires dans le cas où les travaux imposés par les autorités compétentes ne suffiraient pas, au regard de la pollution qui a été décelée, à remettre le BIEN dans l'état où il se trouvait au moment de la prise d'effet du bail civil, tel que cet état a pu être constaté lors de l'état des lieux d'entrée.

A la fin des travaux, le bureau d'études désigné par le LOCATAIRE aura pour mission d'attester la bonne réalisation des mesures préconisées et/ou imposées par les autorités compétentes, de constater la suppression des sources de pollution et l'élimination de toutes ses conséquences. Il aura également pour rôle de prescrire les travaux complémentaires qui s'avéreraient nécessaires et, le cas échéant, d'en surveiller la réalisation.

Une copie du rapport final de fin de travaux sera communiquée, sans délai, par le LOCATAIRE à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE.

Faute pour le LOCATAIRE de remédier à la pollution, le BAILLEUR y procédera ou y fera procéder aux frais du LOCATAIRE, sans préjudice des éventuelles sanctions administratives

et/ou pénales que, le cas échéant, l'autorité en charge de la police des installations classées pourrait édicter à l'encontre du LOCATAIRE.

ARTICLE 17. SOUFFRANCE

Le LOCATAIRE supporte la gêne que lui causeraient les réparations, reconstructions, surélévations et autres travaux 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 pour lui assurer en permanence un libre accès au BIEN loué.

IV. RESPONSABILITÉ ET ASSURANCES

ARTICLE 18. GÉNÉRALITÉS

1. Les dispositions visées à l'article 19 « Responsabilité » et à l'article 20 « Assurances » des présentes Conditions Générales 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 ou au GESTIONNAIRE, les attestations d'assurance des polices qu'il est tenu de souscrire (ou souscrite par les entrepreneurs dans le cadre des travaux) :
 - 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 20.2 «Assurance des risques liés à l'exploitation»,
 - ii. avant la date d'ouverture du chantier pour les risques visés à l'article 20.1 «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 ou au GESTIONNAIRE 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, et les franchises
 - 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 19. 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 2 « Observations des lois et règlements » et l'article 15 « Travaux et constructions »,
- b. des clauses du BAIL et en particulier des règlements et consignes particulières visés à l'article 14 « Accès et sécurité », ainsi que des prescriptions relatives à la sécurité, la circulation et au stationnement dans les emprises du domaine de SNCF Réseau, figurant aux Conditions Particulières,

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 19 « 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 il 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 20. ASSURANCES

20.1 Assurance des risques liés à la réalisation de travaux

20.1.1 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 19 « 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).

20.1.2 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) 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 occupants.

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.

20.1.3 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.

20.2 Assurance des risques liés à l'exploitation

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

20.2.1 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 19 « Responsabilité » précité.

2. La garantie souscrite sera au minimum le montant indiqué aux Conditions Particulières, 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.

20.2.2 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 15 « Travaux et constructions ».

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

- l'abrogation totale et absolue de la règle proportionnelle des capitaux assurés,
- 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 21.2.3 « 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, le BAILLEUR ou SNCF Immobilier (ou le GESTIONNAIRE),

- 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.

20.2.3. 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 20.2.2) et/ou de l'« Assurance de Responsabilité Civile » (article 20.2.1).

20.3 Assurance et obligations du SOUS-LOCATAIRE autorisé

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 21 « Obligations du LOCATAIRE en cas de sinistre » ci-après.

ARTICLE 21. OBLIGATIONS DU LOCATAIRE EN CAS DE SINISTRE

21.1 Déclaration de sinistre

1. Généralités

- a) Le LOCATAIRE doit :
 - aviser SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE sans délai et au plus tard dans les 48h (quarante-huit heures) de sa survenance, de tout sinistre subi ou provoqué par le BIEN ainsi que par les ouvrages, constructions et installations réalisés par lui,
 - faire, dans les conditions et délais prévus par chaque police d'assurance, toutes déclarations aux compagnies d'assurances. Le BAILLEUR donne d'ores et déjà au LOCATAIRE pouvoir pour faire ces déclarations.
- b) Le LOCATAIRE doit également :
 - faire le nécessaire afin d'obtenir des compagnies d'assurances le règlement des indemnités, en faveur du BAILLEUR,
 - effectuer toutes démarches, accomplir toutes formalités, provoquer toutes expertises, y assister,
 - en cas de difficultés, exercer toutes poursuites, contraintes et diligences.
- c) Le LOCATAIRE doit tenir régulièrement informé SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE de toutes ses démarches et du suivi du règlement du sinistre et répondre à toute demande et/ou sollicitation du BAILLEUR.
- d) 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 ou le GESTIONNAIRE 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.

21.2 Règlement de sinistre

- a. En cas de sinistre partiel et par dérogation à l'article 1722 du code civil le LOCATAIRE est tenu de remettre en état le BIEN sinistré, à ses frais, risques et périls, dans les conditions de l'article 15 « Travaux et constructions ».

Le BAILLEUR 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.

Si les autorités administratives refusent d'accorder les autorisations nécessaires à la remise en état des lieux ou à l'exploitation de l'activité prévue aux Conditions Particulières, le bail civil est résilié de plein droit selon les modalités de l'article 25 « Résiliation en cas de sinistre. La procédure d'indemnisation du LOCATAIRE est indiquée à l'article 25 « Résiliation en cas de sinistre ».

- b. En cas de sinistre total, il est fait application des dispositions prévues à l'article 25 « Résiliation en cas de sinistre ».

V. ECHEANCE – RÉSILIATION

ARTICLE 22 : ECHEANCE DU BAIL

Le BAIL prend fin de plein droit à son échéance, à l'issue de la durée fixée par les Parties au sein des Conditions Particulières, sans qu'aucune formalité préalable n'ait à être observée par l'une ou l'autre des Parties.

ARTICLE 23. RÉSILIATION ANTICIPEE

Par dérogation à l'article 22 des Conditions Générales, le BAIL peut être résilié de manière anticipée par l'une des Parties dans les conditions fixées ci-après.

23.1. RESILIATION ANTICIPEE UNILATERALE À L'INITIATIVE DU LOCATAIRE

Le BAIL peut être résilié à l'initiative du LOCATAIRE chaque année, à la date anniversaire de sa prise d'effet. Il en informe SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE par congé donné au moins **six mois** à l'avance par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception.

Cette résiliation n'ouvre aucun droit à indemnité au bénéfice du LOCATAIRE à quelque titre que ce soit.

ARTICLE 23.2. 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 en charge des activités relatives à la fourniture des services de transport ferroviaire de marchandises mentionnée au c du 2° du I de l'article 18 de l'ordonnance n° 2019-552 du 3 juin 2019 portant diverses dispositions relatives au groupe SNCF ;
- Vente du BIEN loué.

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** égale à la part non amortie des investissements réalisés par le LOCATAIRE pendant la durée du BAIL et correspondant aux travaux listés à l'article [« TRAVAUX »] des Conditions Particulières, sous réserve, d'une part,

que ces investissements aient été autorisés par le BAILLEUR dans les conditions de l'article 14.1 des Conditions Générales, et d'autre part, que ces travaux subsistent à la date de la résiliation du Bail.

L'indemnité (IN) est calculée comme suit : $IN = M \times [(d - a) / d]$, avec

IN = Montant de l'indemnité

M = Montant des factures correspondant aux travaux autorisés et listés à l'article [« TRAVAUX »] des Conditions Particulières,

a = Durée déjà amortie desdits travaux (en mois)

d = Durée totale d'amortissement desdits travaux (en mois)

Cette indemnité à laquelle peut prétendre le LOCATAIRE sera déterminée :

- à partir du plan d'amortissement des travaux autorisés aux Conditions Particulières. Ce plan d'amortissement est annexé aux Conditions Particulières.
- sur la base des dépenses réelles justifiées à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE. Celles-ci sont déterminées à partir du devis joint à la demande d'autorisation visé à l'article 14.1 des Conditions Générales, rectifié au plus tard dans les six mois de l'achèvement des travaux ou de chaque tranche de travaux.

La durée totale d'amortissement (**d**) desdits travaux court à compter de leur achèvement ou au plus tard à compter de l'expiration du délai de leur réalisation mentionné à l'article [« TRAVAUX »] des Conditions Particulières.

La durée d'amortissement ne pourra excéder celle du BAIL.

L'amortissement est calculé de façon linéaire.

ARTICLE 24. CLAUSE RESOLUTOIRE

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. 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 ou en cas d'inexécution d'une des charges, clauses, conditions et obligations résultant du Bail ou des dispositions découlant d'une disposition législative, réglementaire ou administrative ou d'une décision de justice,
2. En cas de non-fourniture de la garantie financière prévue à l'article 8 ou en cas de non-reconstitution sous quinzaine de ladite garantie financière dans l'hypothèse où elle aurait été mise en œuvre par le BAILLEUR,
3. En cas de non-respect de l'engagement visé à l'article 4 des Conditions Générales tenant à l'usage du BIEN,
4. En cas d'inobservation par le LOCATAIRE de l'une de ses obligations contractuelles, autres que celles visées aux points 1, 2 et 3 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, soit sous forme d'un commandement ou d'une sommation de payer ou 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 le commandement de payer ou 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 BAIL sera résilié automatiquement, si bon semble au BAILLEUR, sans notification complémentaire et sans préjudice du droit réservé à ce dernier de renoncer dans le délai d'un (1) mois à la résiliation du Bail.

Au jour de la résiliation du Bail, le BAILLEUR reprendra possession et aura de plein droit la libre disposition du BIEN. Dans le cas où le LOCATAIRE refuserait de quitter les locaux, 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 libérer intégralement le BIEN, 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 *pro rata 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 25. RÉSILIATION EN CAS DE SINISTRE

Le BAIL est résilié de plein droit en cas de destruction des lieux loués lorsque le LOCATAIRE est dans l'impossibilité de jouir desdits lieux ou d'en faire un usage conforme à leur destination, telle qu'elle est prévue aux Conditions Particulières.

Dans ce cas, le BAILLEUR reverse au LOCATAIRE tout ou partie des indemnités perçues des Assureurs au titre de l'assurance de « chose » prévue à l'article 20.2.2 «Assurance des risques liés à l'exploitation - Dommages aux biens» (« DAB ») ci-dessus dans le cas où le BAILLEUR ou SNCF Immobilier bénéficierait d'une indemnité versée par un assureur et relatives aux ouvrages, constructions ou installations réalisés par le LOCATAIRE, sous déduction toutefois de tous impôts et taxes pouvant éventuellement grever ces indemnités.

Ce reversement « R » est calculé selon la formule suivante : $R = M \times a / n$

- " M " = le montant à prendre en compte pour le calcul de l'indemnité est arrêté contradictoirement et expressément entre les parties. Il est calculé sur la base du montant définitif des travaux tel que visés à l'article 14.1 8) des Conditions Générales, sans toutefois pouvoir excéder le montant figurant au devis estimatif visé à l'article 14.1 2) des Conditions Générales ; il est également précisé que la valeur des ouvrages, constructions, équipements et installations qui auraient été supprimés à la date de la résiliation du Bail sera déduite du montant à prendre en compte pour le calcul de l'indemnité,
- " a " = nombre d'années entières entre la date de résiliation et la date d'expiration du Bail,
- " n " = nombre d'années entières entre la date d'autorisation des travaux et la date d'expiration du Bail.

Toutefois, R ne peut être supérieur à l'indemnité versée par les compagnies d'assurances.

VI. FIN DU BAIL

ARTICLE 26. SORT DES OUVRAGES RÉALISÉS PAR LE LOCATAIRE

Sauf stipulation contraire dans les Conditions Particulières, les travaux réalisés par le LOCATAIRE seront démolis, aux frais et risques du LOCATAIRE, qui procédera à la remise en état des lieux avant la date d'expiration du présent BAIL ou avant la date d'effet de sa résiliation.

26.1 – A l'expiration normale du BAIL

Dans cette hypothèse, au moins six (6) mois avant le terme prévu par le BAIL, le LOCATAIRE adresse à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE une lettre recommandée avec accusé réception :

- indiquant en tout état de cause les mesures et le calendrier de démolition et de remise en état des lieux,
- demandant, le cas échéant, le maintien des travaux réalisés par le LOCATAIRE durant sa jouissance du BIEN.

Le silence gardé par SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE à l'issue d'un délai de deux (2) mois à compter de la demande vaudra refus de les maintenir. Dans cette hypothèse, le LOCATAIRE devra procéder à leur démolition et à la remise en état initial du BIEN.

26.2 - Résiliation anticipée du Bail à l'initiative du LOCATAIRE

Dans cette hypothèse, le congé adressé dans les conditions de l'article 23.1 ci-dessus :

- indique en tout état de cause les mesures et le calendrier de démolition et de remise en état des lieux,
- demande, le cas échéant, le maintien des travaux réalisés par le LOCATAIRE durant sa jouissance du BIEN.

Le silence gardé par SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE à l'issue d'un délai de deux (2) mois à compter de la demande vaudra refus de les maintenir. Dans cette hypothèse, le LOCATAIRE devra procéder à leur démolition et à la remise en état initial du BIEN.

26.3 - Résiliation anticipée du BAIL à l'initiative du BAILLEUR

Dans cette hypothèse, le LOCATAIRE transmet à SNCF immobilier ou au GESTIONNAIRE les mesures et le calendrier de démolition et de remise en état initial du BIEN dans le délai d'un mois suivant la notification du congé.

26.4- Dans les hypothèses visées aux articles 26.1 à 26.3 :

- Par exception au premier alinéa du présent article 26, le BAILLEUR pourra demander au LOCATAIRE que les travaux réalisés soient maintenus en tout ou partie à l'issue du BAIL,
- Le BAILLEUR se réserve le droit d'exiger du LOCATAIRE la fourniture de diagnostics sur l'état des travaux réalisés afin de se prononcer, le cas échéant, sur leur maintien. En cas de maintien, le LOCATAIRE ne pourra prétendre à aucune indemnisation de quelque nature que ce soit,
- Faute pour le LOCATAIRE d'effectuer les démolitions ou déposes prévues dans le délai fixé, le BAILLEUR pourra engager toute procédure afin d'y procéder ou y faire procéder aux frais du LOCATAIRE. Ce dernier supportera alors l'intégralité des coûts occasionnés par la démolition.

26.5 - Dans l'hypothèse où un nouveau BAIL était conclu à l'issue du présent, le nouveau bail conclu entre le BAILLEUR et le LOCATAIRE pourra prévoir les modalités selon lesquelles les travaux précédemment réalisés par le LOCATAIRE seront démolis ou maintenus à son issue.

ARTICLE 27. LIBÉRATION ET REMISE EN ÉTAT DU BIEN

a) Cas général

A la date d'expiration ou de résiliation du BAIL et sous réserve de l'application des articles 25 et 26 des Conditions Générales, et sans préjudice de l'application de l'article 16.2 des Conditions Générales, le LOCATAIRE est tenu de restituer le BIEN dans son état initial, en bon état d'entretien, exempt de toute pollution et déchets en lien avec l'activité exercée, d'évacuer le BIEN et de le restituer entièrement libéré de tous objets mobiliers.

Faute pour le LOCATAIRE de respecter ses obligations, le BAILLEUR pourra procéder ou faire procéder aux travaux nécessaires à la remise en l'état des lieux, aux frais du LOCATAIRE.

Un état des lieux de sortie est établi contradictoirement entre le BAILLEUR et le LOCATAIRE.

Le volet environnemental de l'état des lieux de sortie sera exigé systématiquement si l'état des lieux d'entrée réalisé en application de l'article 12 comprend lui-même un volet environnemental. Dans les autres cas, le BAILLEUR pourra exiger que l'état des lieux de sortie intègre un volet environnemental afin de s'assurer de l'état du BIEN restitué. En conséquence, le LOCATAIRE s'engage à le faire réaliser sur simple demande du BAILLEUR.

Ce volet environnemental de l'état des lieux de sortie donnera lieu à la réalisation par le LOCATAIRE, avant toute restitution au BAILLEUR, d'un diagnostic environnemental permettant de connaître l'état du sol et du sous-sol au droit du BIEN loué. A la lumière des résultats des investigations de sol et suivant les préconisations du bureau d'études chargé de la réalisation du diagnostic, ce dernier sera complété, chaque fois que nécessaire, par une analyse des abords et des milieux environnants, ainsi que par une analyse des eaux souterraines voire des eaux superficielles du BIEN occupé et de ses abords. Le diagnostic sera réalisé aux frais et risques exclusifs du LOCATAIRE par un bureau d'étude spécialisé en matière environnementale certifié sites et sols pollués en cas de pollution du sol et du sous-sol agréé au préalable par le BAILLEUR.

Pour que ce diagnostic environnemental soit considéré comme opposable au BAILLEUR, outre l'agrément du bureau d'étude, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE valide :

- le cahier des charges de la mission confiée au bureau d'études,
- le contenu du diagnostic environnemental.

Une fois le diagnostic environnemental établi par le bureau d'études, il sera communiqué sans délai à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE pour information et observations éventuelles.

Dans l'hypothèse où, le cas échéant par comparaison avec le volet environnemental de l'état des lieux d'entrée, le diagnostic environnemental ferait apparaître une pollution du sol, du sous-sol et/ou des eaux souterraines, le LOCATAIRE s'engage à prendre les mesures nécessaires pour remédier à ses frais exclusifs à toute pollution des sols, du sous-sol et/ou des eaux résultant de son activité, qui affecterait le BIEN ainsi que ses abords et les milieux environnants.

LE LOCATAIRE, qu'il soit ou non exploitant d'une installation classée pour la protection de l'environnement, est tenu de se conformer à toutes les prescriptions de remise en état qui pourraient lui être imposées par toute autorité de police administrative.

LE LOCATAIRE s'engage à faire ses meilleurs efforts pour que les travaux nécessaires soient réalisés avant l'échéance du BAIL.

A l'issue des travaux, un rapport de fin de travaux qui aura pour objet de décrire le contenu des opérations réalisées et le respect des objectifs poursuivis sera réalisé par le bureau d'études et ses conclusions seront validées par le BAILLEUR et le LOCATAIRE.

Un procès-verbal de réception contradictoire du site sera alors établi entre le BAILLEUR et le LOCATAIRE afin d'attester la conformité des travaux réalisés aux objectifs poursuivis.

b) En cas d'application de la réglementation relative aux installations classées

Sans préjudice de l'application de l'ensemble des stipulations prévues au point **a)** du présent article, le LOCATAIRE qui cesse son activité s'engage à procéder aux formalités de notification prévues par la réglementation en vigueur puis à remettre le BIEN dans un état tel qu'il ne puisse porter atteinte aux intérêts protégés par la législation relative aux installations classées, compte-tenu de l'usage du BIEN défini conformément à la réglementation en vigueur au moment de la cessation d'activité.

Dans cette perspective, le LOCATAIRE s'engage à procéder à l'ensemble des démarches d'investigations et de travaux décrit au point **a)** du présent article, étant précisé que le bureau d'études aura pour mission de préciser, en cas de pollution, les moyens à mettre en œuvre pour assurer, outre l'absence d'atteinte aux intérêts protégés par la législation relative aux installations classées, compte-tenu de l'usage du BIEN défini conformément à la réglementation en vigueur au moment de la cessation d'activité, l'élimination de toute pollution des sols et/ou des eaux résultant de l'activité du LOCATAIRE.

A la fin des travaux de remise en état prévus par la réglementation, par l'arrêté d'autorisation et, de façon générale, par toute prescription des autorités compétentes, le LOCATAIRE adresse à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE copie du procès-verbal de récolement attestant la fin des travaux, remis par l'administration conformément à la réglementation relative aux installations classées.

Dans l'hypothèse spécifique où en fin de Bail, le LOCATAIRE ne cesserait pas son activité, au titre de la réglementation des installations classées, mais opérerait un transfert de cette activité vers un tiers, il n'en sera pas moins tenu d'opérer une remise en état du BIEN dans les conditions décrites au **a)**.

c) Clause pénale

Dans le cas où le LOCATAIRE se maintient dans les lieux au-delà du terme du Bail sans l'autorisation expresse et préalable du BAILLEUR, il pourra être appliqué au LOCATAIRE une pénalité journalière dont le montant est calculé comme suit : (Montant annualisé ou annuel du loyer/ 365 jours) x 2, sans pouvoir être inférieure à 100 € et supérieure à 500 €. L'application de cette clause ne peut constituer, d'une quelconque manière, la création d'un droit de maintien dans le BIEN au profit du LOCATAIRE. De convention expresse, la pénalité s'appliquera de fait sans qu'il soit besoin de la notifier.

Le maintien dans les lieux s'entend également de l'absence de libération et de remise en état des lieux dans les conditions du présent article.

L'application de cette clause pénale est mise en œuvre sans préjudice :

- de l'application d'une indemnité d'occupation qui sera calculée *a minima* en fonction du montant du dernier loyer indexée dans les mêmes conditions que l'indemnité d'occupation.
- de la faculté pour le BAILLEUR de réclamer des dommages et intérêts pour le préjudice qu'il subirait.

ARTICLE 28. DROIT DE VISITE

Le BAILLEUR a la possibilité de faire visiter les lieux pendant le délai de préavis, en prévenant le LOCATAIRE 24 heures à l'avance.

V. JURIDICTION ET ENREGISTREMENT

ARTICLE 29. JURIDICTION

Toute contestation relative à l'interprétation et à l'exécution du présent bail civil est portée devant le tribunal judiciaire dans le ressort duquel se situe le BIEN.

Le BAIL est soumis au droit français.

ARTICLE 30. ENREGISTREMENT

Les frais d'enregistrement du BAIL et de ses annexes sont à la charge de la Partie qui en aurait requis la formalité.

Le LOCATAIRE reconnaît que lui a été remis un exemplaire des présentes Conditions Générales en annexe 1 des Conditions Particulières du Bail.

A

Le

Signature

LISTE DES ANNEXES

ANNEXE 1 Liste non limitative des charges d'entretien, des impôts, taxes et redevances, des frais de gestion et des travaux incombant au locataire

ANNEXE 2 Référentiel Ingénierie SNCF RESEAU n° IG94589 « MOA Tiers-Directives de Sécurité Ferroviaires (DSF) »

Nota : choisir l'annexe en fonction du lieu du Bien : IDF ou Région

ANNEXE 3 *Option 1 pour les biens en IDF* Servitudes de type T1 grevant les propriétés riveraines des voies ferrées en IDF
Option 2 pour les biens hors IDF Servitudes de type T1 grevant les propriétés riveraines des voies ferrées



**OCCUPATION
D'IMMEUBLES BÂTIS OU NON BÂTIS
DÉPENDANT DU DOMAINE
PUBLIC SANS
EXPLOITATION ECONOMIQUE**

NON CONSTITUTIVE DE DROITS RÉELS

CONDITIONS GÉNÉRALES

**(Edition du 5 octobre 2016)
Mise à jour le 1er janvier 2020**

OCCUPATION D'IMMEUBLES BÂTIS OU NON BÂTIS

DÉPENDANT DU DOMAINE PUBLIC

NON CONSTITUTIVE DE DROITS RÉELS

CONDITIONS GÉNÉRALES

La présente convention d'occupation non constitutive de droits réels applicable à l'occupation d'immeubles bâti ou non bâti dépendant du domaine public de biens appartenant à l'Etat attribué à SNCF Réseau est composée par les présentes « **Conditions Générales** » et par les « **Conditions Particulières** » qui précisent les présentes Conditions Générales et qui peuvent comporter des clauses dérogatoires à celles-ci.

Dans la présente Convention :

- Le terme « **SNCF Réseau** » utilisé dans les présentes Conditions Générales et particulières désigne la société attributaire du BIEN.
- Le terme « **SNCF Immobilier** » utilisé dans les présentes Conditions Générales et particulières désigne la branche Immobilière de SNCF, qui a reçu mandat de SNCF Réseau pour conclure et gérer la présente convention d'occupation du domaine public dans le cadre d'une convention de gestion et de valorisation immobilière.
- Le terme « **OCCUPANT** » désigne la personne physique ou morale, publique ou privée à qui est consentie l'autorisation d'occupation du domaine public.
- Le terme « **GESTIONNAIRE** » désigne le mandataire de SNCF Réseau, agissant dans le cadre d'un marché de gestion du patrimoine foncier et immobilier et cessions de biens qui le lie à SNCF Immobilier.
- Le terme « **BIEN** » désigne le bien objet de la présente convention d'occupation tel qu'il est décrit à l'article « Désignation » des Conditions Particulières.

SOMMAIRE

I	CARACTÈRES GÉNÉRAUX DE L'OCCUPATION	4
ARTICLE 1	CADRE JURIDIQUE DE LA CONVENTION	4
ARTICLE 2	OBSERVATION DES LOIS ET RÈGLEMENTS	4
ARTICLE 3	CARACTÈRE PERSONNEL DE L'AUTORISATION D'OCCUPATION	5
ARTICLE 4	UTILISATION DU BIEN	5
ARTICLE 5	DURÉE	6
II	DISPOSITIONS FINANCIERES	7
ARTICLE 6	REDEVANCE D'OCCUPATION	7
ARTICLE 7	INDEXATION DE LA REDEVANCE D'OCCUPATION	7
ARTICLE 8	GARANTIE FINANCIÈRE	7
ARTICLE 9	CHARGES	7
ARTICLE 10	TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE	8
ARTICLE 11	INTÉRÊTS POUR RETARD DE PAIEMENT	8
III	AMÉNAGEMENT ET ENTRETIEN DU BIEN	9
ARTICLE 12	DÉSIGNATION DU BIEN	9
ARTICLE 13	ACCÈS ET SÉCURITÉ	10
ARTICLE 14	TRAVAUX ET CONSTRUCTIONS	10
ARTICLE 15	OBLIGATIONS DÉCLARATIVES	12
ARTICLE 16	ENTRETIEN, RÉPARATIONS, PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT	13
ARTICLE 17	TROUBLES DE JOUISSANCE	15
IV	RESPONSABILITÉ ET ASSURANCES	16
ARTICLE 18	GÉNÉRALITÉS	16
ARTICLE 19	RESPONSABILITÉ	17
ARTICLE 20	ASSURANCES	18
ARTICLE 21	OBLIGATIONS DE L'OCCUPANT EN CAS DE SINISTRE	20
V	RÉSILIATION	22
ARTICLE 22	RÉSILIATION UNILATERALE À L'INITIATIVE DE L'OCCUPANT	22
ARTICLE 23	RÉSILIATION UNILATERALE À L'INITIATIVE DE SNCF RESEAU	22
ARTICLE 24	RÉSILIATION UNILATERALE PAR SNCF RESEAU POUR INEXÉCUTION PAR L'OCCUPANT DES CLAUSES ET CONDITIONS DE LA CONVENTION	23
ARTICLE 25	RÉSILIATION EN CAS DE SINISTRE	23
VI	CESSATION DE LA CONVENTION	25
ARTICLE 26	SORT DES OUVRAGES RÉALISÉS PAR L'OCCUPANT	25
ARTICLE 27	LIBÉRATION ET REMISE EN ÉTAT DU BIEN	26
ARTICLE 28	DROIT DE VISITE	28
VII	JURIDICTION, TIMBRE ET ENREGISTREMENT	29
ARTICLE 29	JURIDICTION	29
ARTICLE 30	TIMBRE ET ENREGISTREMENT	29

I CARACTÈRES GÉNÉRAUX DE L'OCCUPATION

ARTICLE 1 CADRE JURIDIQUE DE LA CONVENTION

Le BIEN, dépendant du domaine public, appartient à l'État et a été attribué à SNCF Réseau en vertu de l'article 18 de l'ordonnance n° 2019-552 du 3 juin 2019 portant diverses dispositions relatives au groupe SNCF.

La présente convention est conclue en application de l'article L. 2111-20-I du Code des transports, selon lequel SNCF Réseau exerce tous pouvoirs de gestion sur les biens qui lui sont attribués par l'Etat ou qu'elle acquiert au nom de l'Etat. Elle peut notamment accorder des autorisations d'occupation, constitutifs de droits réels ou non, fixer et encaisser à son profit le montant des redevances, loyers et produits divers. La convention est également conclue en application des articles L. 2121-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques.

L'OCCUPANT est propriétaire des ouvrages, constructions, équipements et installations de caractère immobilier qu'il est ou a été autorisé à réaliser en application de la présente convention ou d'une convention d'occupation antérieure, dès lors que l'autorisation de l'occuper et d'y édifier des constructions n'a pas été accordée en vue de répondre aux besoins du service public auquel le domaine est affecté.

Néanmoins, il est expressément convenu que la présente convention ne confère à l'OCCUPANT aucun droit réel sur le titre d'occupation ou sur les ouvrages, constructions, équipements ou installations de caractère immobilier qu'il réalise.

La présente convention, consentie en application du Code général de la propriété des personnes publiques, est précaire et révocable et ne relève d'aucune législation de droit commun. En particulier, les dispositions légales et réglementaires relatives aux baux commerciaux, d'habitation ou ruraux ne sont pas applicables. La présente convention ne confère pas à l'OCCUPANT la propriété commerciale.

ARTICLE 2 OBSERVATION DES LOIS ET RÈGLEMENTS

L'OCCUPANT 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 du domaine public attribuées à SNCF Réseau, l'urbanisme et la construction, l'environnement, la santé publique, la réglementation sur le transport de matières dangereuses, la réglementation sur le bruit, le droit du travail et la réglementation relative aux établissements recevant du public.

L'OCCUPANT 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. SNCF Réseau et SNCF Immobilier ne peuvent voir leur responsabilité mise en cause à quelque titre que ce soit en cas de non réalisation des diligences nécessaires par l'OCCUPANT, en cas de refus de ces autorisations ou encore à raison des conditions techniques, juridiques ou financières auxquelles ces autorisations sont subordonnées.

L'OCCUPANT est tenu de se conformer à la réglementation applicable en matière d'assainissement pour tous rejets dans un réseau public de collecte ou dans un réseau d'assainissement interne du domaine ferroviaire. En cas de rejet dans un réseau d'assainissement interne, l'OCCUPANT est par ailleurs tenu d'appliquer les contraintes réglementaires imposées au point de rejet final (réseau public d'assainissement ou milieu naturel).

Si l'OCCUPANT est présent dans le périmètre d'exploitation d'une ICPE, il est tenu de se conformer aux prescriptions de l'arrêté préfectoral d'exploitation ou de toutes prescriptions que l'autorité administrative serait amenée à prendre.

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

ARTICLE 3 CARACTÈRE PERSONNEL DE L'AUTORISATION D'OCCUPATION

L'autorisation d'occupation est accordée personnellement à l'OCCUPANT. Le titre d'occupation ou les ouvrages, constructions, équipements ou installations de caractère immobilier ne peuvent pas être cédés ou transmis sous quelque forme que ce soit à un tiers. Toute sous-occupation totale ou partielle du BIEN est interdite, sauf dérogation prévue aux Conditions Particulières.

Si l'OCCUPANT est une société, tout projet de modification de nature à changer la forme ou l'objet de la société occupante, 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 au GESTIONNAIRE par l'OCCUPANT. Dans cette circonstance, SNCF Réseau ou SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE se réserve le droit de mettre fin à l'occupation, notamment dans le cas où ces modifications conduiraient à déroger au caractère strictement personnel de l'autorisation.

En cas de manquement par l'OCCUPANT aux obligations prévues par le présent article, SNCF Réseau ou SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE se réserve le droit de procéder à la résiliation pour faute de l'OCCUPANT de la présente convention dans les conditions définies à l'article 24 ci-après.

ARTICLE 4 UTILISATION DU BIEN

L'OCCUPANT ne peut faire du BIEN aucune autre utilisation que celle définie aux Conditions Particulières.

Il est interdit à l'OCCUPANT d'exercer toute activité liée aux télécommunications sur le BIEN.

L'OCCUPANT est autorisé à installer une enseigne indiquant son activité ou sa raison sociale dans des conditions techniques reprises aux Conditions Particulières.

Toute autre forme de publicité sur le BIEN n'est pas autorisée.

L'OCCUPANT s'oblige à porter à la connaissance du GESTIONNAIRE, par lettre recommandée avec avis de réception, les modifications des caractéristiques, notamment environnementales, de son activité telle que mentionnée aux conditions particulières.

Si, au cours de la convention d'occupation, l'activité de l'OCCUPANT vient à être soumise, à la nomenclature des ICPE, à déclaration, à autorisation ou à enregistrement, l'OCCUPANT en informe le GESTIONNAIRE par lettre recommandée avec avis de réception et lui communique copie, en même temps qu'au préfet du département, des indications adressées à ce dernier conformément à l'article L. 513-1 du code de l'environnement. Un avenant devra régulariser en conséquence les conditions particulières de l'occupation.

Si, au cours de la convention d'occupation, l'activité de l'OCCUPANT vient à être soumise, à la nomenclature des IOTA, à déclaration ou à autorisation, l'OCCUPANT en informe le GESTIONNAIRE par lettre recommandée avec avis de réception et lui communique copie, en même temps qu'au préfet du département, des indications adressées à ce dernier conformément à

l'article L. 214-6 du code de l'environnement. Un avenant devra régulariser en conséquence les conditions particulières de l'occupation.

ARTICLE 5 DURÉE

La date d'effet de l'autorisation d'occupation ainsi que sa durée sont fixées par les Conditions Particulières. A son terme, l'autorisation ne peut pas faire l'objet d'un renouvellement tacite.

En cas de renouvellement de l'autorisation et sans avoir un quelconque droit acquis à cet égard, une nouvelle convention devra être établie selon les procédures applicables au moment du renouvellement.

II DISPOSITIONS FINANCIERES

ARTICLE 6 REDEVANCE D'OCCUPATION

L'OCCUPANT verse d'avance une redevance d'occupation dont le montant, la périodicité et les modalités de paiement sont fixés aux Conditions Particulières.

ARTICLE 7 INDEXATION DE LA REDEVANCE D'OCCUPATION

Le montant de la redevance d'occupation est indexé chaque année en fonction des variations de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'INSEE, ou de celui qui lui serait substitué par les pouvoirs publics. La formule d'indexation est définie par les Conditions Particulières.

La mise en œuvre de l'indexation ne pourra en aucun cas aboutir à un montant de redevance inférieur au montant de la redevance fixé à la date de conclusion de la convention.

ARTICLE 8 GARANTIE FINANCIÈRE

L'OCCUPANT doit fournir avant l'entrée dans les lieux, une garantie financière dont la forme et les modalités sont définies aux Conditions Particulières.

ARTICLE 9 CHARGES

9.1 - Prestations et fournitures

Les dépenses de raccordement aux réseaux publics, la location des compteurs, les consommations d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, de chauffage, etc..., sont acquittées directement par l'OCCUPANT, auprès des administrations ou services concernés.

Toutefois lorsque le BIEN occupé ne peut pas être raccordé directement aux réseaux publics, certaines prestations ou fournitures sont prises en charge par SNCF Réseau, selon des conditions techniques et financières indiquées dans les Conditions Particulières.

Dans ce dernier cas, les dépenses prises en charge sont remboursées par l'OCCUPANT :

- soit à leur coût réel, majoré des coûts de structure,
- soit sur la base d'un forfait annuel global, indexé dans les mêmes conditions que la redevance d'occupation et révisable, notamment en cas d'évolution des prestations et fournitures assurées ou en cas de modification de l'occupation ou de l'utilisation du BIEN.

9.2 - Impôts et taxes

L'OCCUPANT doit acquitter régulièrement pendant la durée de la présente convention, les impôts et taxes de toute nature auxquels il est assujéti du fait de son occupation, de telle sorte que SNCF Réseau ou SNCF Immobilier ne soit jamais inquiété ni mis en cause à ce sujet.

En outre, et comme prévu aux Conditions Particulières, l'OCCUPANT règle directement à l'administration fiscale les impôts qui lui seraient directement réclamés par elle.

Par ailleurs, l'OCCUPANT règle à SNCF Réseau sur la base d'un forfait annuel global :

- le montant des impôts et taxes de toute nature, présents et à venir (taxe foncière, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe sur les bureaux en Ile-de-France...) que SNCF Réseau est amené à acquitter pour le BIEN,

- les impôts et taxes afférents aux ouvrages, constructions et installations réalisés par l'OCCUPANT.

Le forfait est versé et indexé chaque année dans les mêmes conditions que la redevance d'occupation ou révisé à l'initiative de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou de son GESTIONNAIRE, notamment en cas de modification de l'assiette de la matière imposable à raison des travaux réalisés par l'OCCUPANT.

Sur simple demande du GESTIONNAIRE, l'OCCUPANT 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 à SNCF Réseau ou à SNCF Immobilier d'établir que les obligations fiscales incombant à l'OCCUPANT du fait de l'occupation ont été remplies.

9.3 - Frais de gestion

L'OCCUPANT paie à SNCF Réseau des frais de gestion correspondant aux frais d'établissement et de gestion du dossier.

ARTICLE 10 TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE

Les sommes facturées à l'OCCUPANT au titre de la présente convention sont soumises à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA), au taux normal en vigueur à la date de facturation.

ARTICLE 11 INTÉRÊTS POUR RETARD DE PAIEMENT

Les sommes non payées à la date limite de paiement indiquée sur la facture sont de plein droit majorées d'intérêts de retard sans qu'il soit besoin de faire délivrer une sommation ou d'adresser une mise en demeure quelconque au débiteur et quelle que soit la cause du retard du paiement. Ces intérêts de retard sont calculés au taux mentionné dans les Conditions Particulières. La capitalisation des intérêts intervient de plein droit.

III AMÉNAGEMENT ET ENTRETIEN DU BIEN

ARTICLE 12 DÉSIGNATION DU BIEN

Les Conditions Particulières et le plan qui y est annexé désignent le BIEN.

L'OCCUPANT a effectué tout diagnostic, étude ou visite nécessaires pour apprécier la faisabilité ainsi que la nature et l'étendue des éventuels travaux à exécuter pour rendre le BIEN conforme à l'usage prévu à la présente convention.

L'OCCUPANT prend le BIEN sans garantie de contenance et sans qu'il en soit fait une plus ample désignation, l'OCCUPANT déclarant bien le connaître. L'OCCUPANT prend le BIEN dans l'état où il se trouve au jour de l'état des lieux, sans garantie de la part de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE en raison notamment :

- soit de l'état du sol et du sous-sol du BIEN (présence de réseaux, nappes, excavations, massifs, engins ou vestiges de guerre, remblais, etc...) et de tous éboulements ou désordres qui pourraient en résulter par la suite,
- soit de l'état environnemental du BIEN,
- soit des voisinages en tréfonds ou en élévations avec toutes constructions, ouvrages, équipements propriété de tous riverains et concessionnaires de réseaux, collecteurs d'eaux usées ou pluviales, mitoyennetés.

L'OCCUPANT ne peut de exiger de la part de SNCF Réseau, de SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE des travaux de quelque nature que ce soit.

L'OCCUPANT fait son affaire, à ses frais et sous sa responsabilité, de toutes mesures qui s'avèreraient nécessaires à son activité du fait notamment de l'état environnemental du bien (pollution du sol, du sous-sol et des eaux souterraines ou superficielles....)

Un état des lieux, dressé contradictoirement entre l'OCCUPANT et le GESTIONNAIRE, est annexé aux Conditions Particulières. Il est établi préalablement à l'entrée de l'OCCUPANT dans les lieux.

SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE pourra, le cas échéant, exiger que cet état des lieux comprenne un volet environnemental. Dans pareille hypothèse, il en sera fait mention aux Conditions Particulières. Ce volet environnemental donnera lieu à la réalisation, avant l'entrée dans les lieux de l'OCCUPANT, d'un diagnostic environnemental permettant de connaître l'état du sol et du sous-sol au droit du site occupé conformément aux règles de l'art ou recommandations ministérielles en la matière. A la lumière des résultats des investigations de sol et suivant les préconisations du bureau d'études chargé de la réalisation du diagnostic, ce dernier sera complété, chaque fois que nécessaire, par une analyse des abords et des milieux environnants ainsi que par une analyse des eaux souterraines voire des eaux superficielles du site occupé et de ses abords. Le diagnostic environnemental sera réalisé aux frais et risques exclusifs de l'OCCUPANT par un bureau d'études certifié en matière de sites et sols pollués agréé au préalable par SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE.

Pour que ce diagnostic environnemental soit considéré comme opposable à SNCF Réseau et à SNCF Immobilier, outre l'agrément du bureau d'étude, SNCF Réseau ou SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE valide :

- le cahier des charges de la mission confiée au bureau d'études,
- le contenu du diagnostic environnemental.

ARTICLE 13 ACCÈS ET SÉCURITÉ

Les conditions d'utilisation et d'entretien des accès sont définies aux Conditions Particulières ; l'itinéraire autorisé figure au plan qui y est annexé.

L'OCCUPANT 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 le plan de prévention établi par SNCF Réseau, 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 du domaine ferroviaire.

SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE dûment avisé, peut convoquer l'OCCUPANT à une réunion sur site pour arrêter avec lui, dans un plan de prévention des risques, les mesures de sécurité à prendre, si elle 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 à l'OCCUPANT par SNCF Réseau. L'OCCUPANT en assure le règlement directement auprès de SNCF Réseau.

L'OCCUPANT s'engage à contrôler le respect, par ses prestataires, ses entreprises ou leurs sous-traitants et par ses sous-occupants autorisés, des mesures de sécurité qui lui seront imposées et communiquées par SNCF Réseau. Il en assume seul la responsabilité vis-à-vis de SNCF Réseau, de SNCF Immobilier et des tiers autorisés par lui ou intervenant à sa demande ou pour son compte.

ARTICLE 14 TRAVAUX ET CONSTRUCTIONS

14.1 - Généralités

Sous réserve des stipulations de la présente convention, il est strictement interdit à l'OCCUPANT d'intervenir de quelque façon que ce soit sur les ouvrages, les réseaux, installations et équipements techniques pouvant se trouver sur le BIEN.

Par dérogation, les Conditions Particulières peuvent conférer à l'OCCUPANT le droit de réaliser des travaux sur le BIEN et de modifier les biens de SNCF Réseau mis à sa disposition sous réserve des stipulations suivantes :

- 1) L'OCCUPANT s'engage à ne réaliser que les ouvrages, constructions, équipements, et installations nécessaires à l'exercice de son activité et expressément approuvés par SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE selon les conditions fixées par les Conditions Particulières.
- 2) Pour les travaux autres que d'entretien, l'OCCUPANT s'engage à fournir au GESTIONNAIRE, avant tout commencement des travaux, un devis descriptif et estimatif des travaux ainsi qu'un plan détaillé des travaux et de leur impact sur les ouvrages, constructions, équipements et installations concernés. Le devis mentionne le délai d'exécution des travaux. Cet avant-projet détaillé devra être accompagné du visa d'un bureau d'études ou de contrôle attestant que les normes de construction sont respectées.

L'OCCUPANT s'engage, avant tout commencement de travaux, à recueillir l'accord exprès et écrit de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE sur le projet envisagé. Cette demande, adressée par courrier recommandé avec avis de réception, au GESTIONNAIRE, est composée des pièces mentionnées au présent article et des autorisations administratives nécessaires

Le silence gardé par SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE à l'issue d'un délai de deux mois à compter de la demande vaut refus.

Cependant, SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE peut, dans le délai mentionné à l'alinéa précédent et lorsque l'accord nécessite l'instruction préalable du dossier par SNCF Réseau, informer l'OCCUPANT d'une prolongation du délai précité, sans que celui-ci ne puisse excéder six mois. Ce nouveau délai est notifié à l'OCCUPANT par courrier recommandé avec avis de réception. Le silence gardé par SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE à l'issue du délai ainsi fixé vaut refus.

L'éventuel accord de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE ne saurait en aucun cas engager la responsabilité de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE pour quelque cause que ce soit, du fait de la réalisation et des conséquences des travaux autorisés.

- 3) L'OCCUPANT 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 documents suivants doivent être remis à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE avant la réalisation des travaux, savoir :

- les autorisations administratives délivrées et leurs avis et annexes,
- le dossier de demande d'autorisation administratives (permis de construire et/ou démolir et ou déclaration préalable, ...), tamponné par l'autorité compétente,
- le justificatif de l'affichage régulier des autorisations administratives obtenues (production de trois procès-verbaux d'exploit d'huissier),
- attestation(s) délivrée(s) par l'autorité compétente, confirmant l'absence de recours des tiers et de retrait des autorisations administratives obtenues

- 4) Les travaux envisagés par l'OCCUPANT qui peuvent avoir une incidence sur la sécurité des circulations ferroviaires sont réalisés par l'OCCUPANT et à ses frais selon le cahier des charges préalablement validé par SNCF Réseau et sous son contrôle. Les interventions de surveillance et de contrôle auxquelles SNCF Réseau estimerait utile de procéder ne sauraient restreindre de quelque manière que ce soit la responsabilité de l'OCCUPANT.
- 5) Les Conditions Particulières précisent les modalités selon lesquelles l'OCCUPANT exerce son activité et notamment les conditions dans lesquelles il peut effectuer éventuellement dans le cadre de l'activité autorisée des opérations de transbordements, transvasement ou dépôts de matières polluantes ou dangereuses.
- 6) Pendant la durée de la convention, les ouvrages, constructions, équipements et installations édifiés par l'OCCUPANT ne peuvent être modifiés ou supprimés sans l'accord exprès et écrit de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE.
- 7) Dans un délai maximum de 6 mois à compter de la réception des travaux, l'OCCUPANT doit fournir au GESTIONNAIRE une copie des factures correspondant aux ouvrages, constructions, équipements et installations réalisés de manière à déterminer le montant définitif des travaux à caractère immobilier.

Dans un délai maximum d'un an à compter de la réception des travaux, l'OCCUPANT doit fournir au GESTIONNAIRE :

- une copie du procès-verbal de réception des ouvrages, constructions, équipements et installations,

- une copie du procès-verbal de levée des réserves, le cas échéant,
- une copie des autres documents concernant les travaux effectués, notamment les plans de recollement,
- la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT),
- les dossiers d'intervention ultérieure sur les ouvrages (DIUO).

8) En cas de réalisation d'ouvrages, constructions, équipements ou installations, sans l'accord préalable et écrit de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE, ceux-ci peuvent demander leur démolition, enlèvement ou démontage immédiat ainsi que la remise en l'état initial du BIEN, aux frais, risques et périls de l'OCCUPANT.

9) En cas de réalisation d'ouvrages, constructions, équipements ou installations autorisés par SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE, ayant pour effet d'augmenter la durée d'amortissement calculée selon les modalités fixées par les Conditions Particulières, l'accord de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE fera l'objet d'un avenant ajustant la durée d'amortissement.

14.2 - Respect des réglementations en vigueur (Urbanisme, environnement...)

L'accord donné par SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE de réaliser des travaux ou d'entamer une exploitation s'entend sous réserve du respect par l'OCCUPANT de la législation en vigueur, notamment en matière d'aménagement, d'urbanisme et d'environnement.

Lorsque les travaux envisagés nécessitent une déclaration préalable ou l'obtention d'une autorisation, notamment au titre des règles d'urbanisme ou au titre du code de l'environnement, l'OCCUPANT doit remettre son dossier au GESTIONNAIRE, pour information, concomitamment à l'envoi aux services administratifs compétents. Avant tout commencement d'exécution des travaux ou toute mise en exploitation, l'OCCUPANT adresse au GESTIONNAIRE une copie de l'autorisation ou du récépissé qui lui ont été délivrés.

SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE n'autorisera la réalisation des travaux ou la mise en exploitation qu'après examen des clauses figurant à ladite autorisation.

14.3 - Clôtures

L'OCCUPANT doit clôturer le BIEN ou maintenir les clôtures existantes de telle sorte qu'il ne puisse exister d'accès direct vers les terrains affectés à l'exploitation ferroviaire.

14.4 - Voirie publique

Si l'emprunt, par les véhicules de l'OCCUPANT, des voies routières publiques desservant le domaine public de SNCF Réseau nécessite des travaux de voirie, l'OCCUPANT rembourse les dépenses qui seraient imposées à SNCF Réseau par les collectivités publiques, sur présentation des justificatifs.

14.5 - Canalisations

L'installation dans les emprises ferroviaires de canalisations souterraines ou aériennes en dehors du BIEN fait l'objet d'une convention d'autorisation séparée qui sera annexée à la convention.

ARTICLE 15 OBLIGATIONS DÉCLARATIVES

Pour permettre à SNCF Réseau de remplir ses obligations déclaratives auprès de l'administration fiscale, l'OCCUPANT communique au GESTIONNAIRE toutes les informations relatives :

- à la modification de la consistance des ouvrages, constructions, équipements ou installations,

- au changement d'affectation de bâtiment.

Ces informations doivent être fournies au GESTIONNAIRE dans un délai de 45 jours à compter de la survenance desdites modifications.

ARTICLE 16 ENTRETIEN, RÉPARATIONS, PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

16.1 - Conditions générales

L'OCCUPANT jouit du BIEN dans des conditions qui en garantissent la bonne conservation et la compatibilité avec l'affectation du domaine ; il l'entretient à ses frais, risques et périls. Il en est de même pour les ouvrages, constructions, équipements ou installations qu'il est autorisé à édifier.

Cette obligation recouvre notamment les réparations d'entretien, les grosses réparations et remplacements portant sur le BIEN (en ce compris ceux du sol, des clôtures et de tous ses équipements), les travaux ordonnés par l'administration quels qu'il soit, et ceux relatifs à la mise en conformité du BIEN à la réglementation, et ce quel qu'en soient leur nature et leur importance.

La prise en charge des travaux relevant de l'article 606 du code civil est définie dans les Conditions Particulières.

L'exécution de ces travaux, quelle qu'en soit leur durée, n'entraîne ni indemnité ni diminution de la redevance. Il en est de même à l'occasion de travaux de remise en état consécutifs à un sinistre partiel.

L'OCCUPANT s'engage à laisser pénétrer sur le BIEN les agents de SNCF Réseau, de SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE, les représentants du bureau d'études visé à l'article 16.2 et plus généralement toute personne ou société mandatée par SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE, notamment pour s'assurer :

- du bon état d'entretien du BIEN,
- des mesures prises pour la prévention des incendies et du bon état des appareils d'extinction installés par l'OCCUPANT et à ses frais, tant en application de la réglementation en vigueur qu'à la demande de SNCF Réseau, de SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE.

Ces contrôles ne peuvent, en aucun cas, avoir pour conséquence d'engager la responsabilité de SNCF Réseau, de SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE en cas de dommages.

16.2 - Protection de l'environnement – Pollution

a) Conditions d'exercice de l'activité et mesures préventives

En cours d'occupation, l'OCCUPANT prendra toutes mesures utiles pour que l'activité exercée ne génère pas de pollution affectant le bien objet de la présente convention et les abords et milieux environnants. D'une manière générale, l'OCCUPANT s'engage à se conformer à toutes mesures prescrites par la loi, les règlements et à toute demande de quelque nature qu'elles soient (injonction, mise en demeure, arrêté d'autorisation, arrêté complémentaire, etc.) émanant des autorités compétentes en matière environnementale. L'OCCUPANT transmet copie de toutes correspondances avec l'administration au GESTIONNAIRE.

Il devra exercer son activité dans des conditions qui permettent de garantir, outre la compatibilité pérenne entre l'état du bien et l'usage auquel il est affecté, la protection de l'environnement, notamment des intérêts spécifiquement mentionnés à l'article L. 511-1 du code de l'environnement.

Au regard des considérations qui précèdent, l'OCCUPANT accepte, sans que SNCF Réseau ou SNCF Immobilier ne puisse être inquiété ou recherché à cet égard, d'assumer intégralement, vis-à-vis de SNCF Réseau ou de SNCF Immobilier comme des tiers, la responsabilité d'une éventuelle pollution en lien avec son activité.

b) Cas d'une pollution

En cas de pollution pendant l'occupation, l'OCCUPANT s'engage, après avoir immédiatement informé le GESTIONNAIRE de sa découverte, à réaliser les mesures immédiates conservatoires qui s'imposent pour limiter dans l'urgence les conséquences de cette pollution. Il désignera à ses frais un bureau d'études spécialisé en matière environnementale (certifié sites et sols pollués en cas de pollution du sol et du sous-sol), dont la mission sera d'étudier et d'élaborer un diagnostic environnemental conforme aux règles de l'art ou recommandations ministérielles en la matière, portant sur la nature et l'étendue de la pollution et les moyens à mettre en œuvre afin d'en supprimer la source et d'en éliminer toutes les conséquences.

Pour que ce diagnostic environnemental soit considéré comme opposable à SNCF Réseau et SNCF Immobilier, SNCF Réseau ou SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE doit préalablement valider :

- le choix du bureau d'études,
- le cahier des charges de la mission confiée au bureau d'études,
- le contenu du diagnostic environnemental.

Une copie du diagnostic sera communiquée, sans délai, par l'OCCUPANT au GESTIONNAIRE pour information et observations éventuelles. En outre, dans l'hypothèse où SNCF Réseau aurait été contraint de prendre en charge des frais d'étude et de contrôle liés, soit pour déterminer les travaux à réaliser pour remédier à la pollution, soit encore pour contrôler les travaux réalisés par l'OCCUPANT, ce dernier s'engage à rembourser à SNCF Réseau l'intégralité de ces frais.

L'OCCUPANT s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires afin de remédier à la pollution et à ses éventuelles conséquences sur les abords et les milieux environnants ainsi qu'à l'enlèvement et au traitement des déchets conformément à la réglementation applicable. Ces travaux sont réalisés, sous sa propre responsabilité et à ses frais exclusifs, sans préjudice des mesures qui pourraient, le cas échéant, être imposées par les autorités compétentes.

Ces travaux seront réalisés sous le contrôle obligatoire d'un bureau d'études spécialisé en matière environnementale (certifié sites et sols pollués en cas de pollution du sol et du sous-sol) agréé au préalable par SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE.

En tant que de besoin, SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE se réserve la possibilité de diligenter, à tout moment, un autre bureau d'études pour contrôler les travaux réalisés par l'OCCUPANT.

L'OCCUPANT devra tenir le GESTIONNAIRE parfaitement informé de l'évolution des travaux, ainsi que des éventuelles demandes, avis et décisions des autorités compétentes en matière environnementale. Si des négociations devaient être engagées avec les autorités compétentes ou des tiers, l'OCCUPANT serait seul en charge de mener ces négociations. Il devra toutefois tenir le GESTIONNAIRE parfaitement et intégralement informé du déroulement des négociations et, à la demande de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE les associer à ces négociations.

D'une manière générale et dès la découverte de la pollution, l'OCCUPANT devra transmettre au GESTIONNAIRE une copie de tous les courriers éventuels qu'il serait amené à adresser aux autorités compétentes ou à recevoir d'elles.

SNCF Réseau, SNCF Immobilier, ou le GESTIONNAIRE, indépendamment des prescriptions des autorités compétentes qui pourront être imposées à l'OCCUPANT, pourra exiger de ce dernier des mesures supplétives et/ou complémentaires dans le cas où les travaux imposés par les autorités compétentes ne suffiraient pas, au regard de la pollution qui a été décelée, à remettre le bien dans l'état où il se trouvait au moment de la prise d'effet de la convention d'occupation, tel que cet état a pu être constaté lors de l'état des lieux d'entrée.

A la fin des travaux, le bureau d'études désigné par l'OCCUPANT aura pour mission d'attester la bonne réalisation des mesures préconisées et/ou imposées par les autorités compétentes, de constater la suppression des sources de pollution et l'élimination de toutes ses conséquences. Il aura également pour rôle de prescrire les travaux complémentaires qui s'avèreraient nécessaires et, le cas échéant, d'en surveiller la réalisation.

Une copie du rapport final de fin de travaux sera communiquée, sans délai, par l'OCCUPANT au GESTIONNAIRE.

Faute pour l'OCCUPANT de remédier à la pollution, SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE y procèdera ou y fera procéder aux frais de l'OCCUPANT, sans préjudice des éventuelles sanctions administratives et/ou pénales que, le cas échéant, l'autorité en charge de la police des installations classées pourrait édicter à l'encontre de l'OCCUPANT.

ARTICLE 17 TROUBLES DE JOUISSANCE

L'OCCUPANT supporte, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de redevance, les conséquences résultant :

- de travaux rendus nécessaires pour l'intérêt général, les besoins de SNCF Réseau, ou de la sécurité publique, quelle qu'en soit la durée,
- de l'exploitation ferroviaire à proximité.

L'OCCUPANT renonce à tout recours contre SNCF Réseau et SNCF Immobilier ou leurs préposés à cet égard.

IV RESPONSABILITÉ ET ASSURANCES

ARTICLE 18 GÉNÉRALITÉS

1. Les dispositions visées à l'article 19 « Responsabilité » et à l'article 20 « Assurances » s'appliquent pour toute la durée de l'occupation, 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 de la présente convention.
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 l'OCCUPANT, sous-occupant et/ou entreprises et autres tiers.

Néanmoins, en cas de couverture insuffisante, SNCF Réseau ou SNCF Immobilier se réserve le droit d'exiger de la part de l'OCCUPANT 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 la présente convention aux torts de ce dernier.

3. Sans en attendre la demande effective de SNCF Réseau, de SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE il est expressément entendu par l'OCCUPANT qu'il doit sous **UN (1) mois** :
 - a. communiquer au GESTIONNAIRE, les attestations d'assurance des polices qu'il est tenu de souscrire (ou souscrite par les entrepreneurs dans le cadre des travaux) :
 - i. préalablement à la mise à disposition du BIEN, et annuellement pendant toute la durée de la convention pour les polices visées à l'article 20.2 «Assurance des risques liés à l'exploitation»,
 - ii. avant la date d'ouverture du chantier pour les risques visés à l'article 20.1 «Assurance des risques liés à la réalisation de travaux»,
 - b. justifier annuellement du paiement régulier des primes afférentes aux polices susvisées,
 - c. notifier au GESTIONNAIRE 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 :
 - 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 délivrées et autres extensions
 - iv. durée de validité et date d'émission de l'attestation d'assurance
 - 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 19 RESPONSABILITÉ

1. L'**OCCUPANT** est sensibilisé sur le fait que les conditions d'occupation sont dérogatoires au droit commun et que par le fait d'occuper un terrain et/ou bien 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 l'**OCCUPANT** pour en apprécier les risques et conséquences pécuniaires qui peuvent en découler.

A ce titre, il rappelle à l'**OCCUPANT** qu'il est de sa seule responsabilité d'apprécier (sans qu'il puisse l'opposer à SNCF Réseau 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 de 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 2 « Observations des lois et règlements » et l'article 14 « Travaux et constructions »,
- b. des clauses de la présente convention et en particulier des règlements et consignes particulières visés à l'article 13 « Accès et sécurité », ainsi que des prescriptions relatives à la sécurité, la circulation et au stationnement dans les emprises du domaine public de SNCF Réseau, figurant aux Conditions Particulières,

entraîne la responsabilité de l'**OCCUPANT**.

3. **Sauf faute démontrée de SNCF Réseau ou de SNCF Immobilier ou de leurs préposés**, l'**OCCUPANT** 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, cooccupants, voisins...),
- d. à SNCF Réseau ou à SNCF Immobilier et à leurs préposés respectifs, étant précisé que SNCF Réseau ou SNCF Immobilier, lorsqu'ils sont cooccupants et/ou voisins, ont 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 l'**OCCUPANT**.

5. Renonciation à recours

- a. En conséquence du § 2 et § 3 de l'article 19 « Responsabilité », l'**OCCUPANT** renonce à tout recours contre SNCF Réseau et SNCF Immobilier, leurs agents respectifs et leurs 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 SNCF Réseau et SNCF Immobilier, leurs agents respectifs et leurs éventuels assureurs.

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

ARTICLE 20 ASSURANCES

20.1 Assurance des risques liés à la réalisation de travaux

20.1.1 Assurance relevant de l'OCCUPANT

L'OCCUPANT 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 à SNCF Réseau et SNCF Immobilier et notamment en sa qualité de cooccupants et voisins, du fait ou à l'occasion de la réalisation par l'OCCUPANT, 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 19 « 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), l'OCCUPANT est tenu de souscrire :

- a) tant pour son compte que pour le compte et dans l'intérêt de SNCF Réseau (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).

20.1.2 Assurance concernant les intervenants / entrepreneurs effectuant les travaux

L'OCCUPANT 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) 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 SNCF Réseau et SNCF Immobilier, ainsi qu'à leurs occupants.

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.

20.1.3 Assurance Tous Risques Chantiers (« TRC »)

Lorsque le bien en construction incorpore un « bien existant » de SNCF Réseau et/ou SNCF Immobilier, l'OCCUPANT 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 l'OCCUPANT auprès des entreprises et SNCF Réseau et/ou SNCF Immobilier seront désignés comme assurés.

20.2 Assurance des risques liés à l'exploitation

L'OCCUPANT est tenu de souscrire à la date de la mise à disposition du BIEN de SNCF Réseau :

20.2.1 Assurance de « Responsabilité Civile » (« RC »)

1. Cette police doit comporter les clauses de renonciation à recours prévues à l'article 19 « Responsabilité » précité.
2. La garantie souscrite sera au minimum le montant indiqué aux Conditions Particulières, étant entendu que le montant indiqué est un minimum indicatif et ne saurait constituer une quelconque forme de responsabilité de SNCF Réseau / SNCF Immobilier quant à son appréciation, cette dernière relevant de la seule responsabilité (non-opposable) de l'OCCUPANT assisté ou non de son Assureur.

20.2.2 Assurance « Dommage aux Biens » (« DAB »)

1. Lorsque les biens meubles et/ou immeubles sont assurables au titre d'une garantie « Dommages aux Biens », l'OCCUPANT est tenu de souscrire tant en son nom que pour le compte et dans l'intérêt de SNCF Réseau et de SNCF Immobilier, qui auront 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 l'OCCUPANT à concurrence du montant définitif des travaux déterminé comme prévu à l'article 14 « Travaux et constructions ».

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 20.2.3 « 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 l'OCCUPANT, SNCF Réseau ou SNCF Immobilier (ou le GESTIONNAIRE),
- les frais de démolition et de déblais consécutifs à un sinistre,
- la remise en l'état et/ou reconstruction des installations.

3. La police doit être assortie d'une clause de renonciation de son assureur à exercer tout recours contre SNCF Réseau, SNCF Immobilier, leurs agents respectifs et leurs éventuels assureurs.

20.2.3 Assurance des risques de voisinage (« RVT »)

1. L'OCCUPANT 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 cooccupants et voisins (dont SNCF Réseau et SNCF Immobilier) 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 20.2.2) et/ou de l'« Assurance de Responsabilité Civile » (article 20.2.1).

20.3 Assurance et obligations du SOUS-OCCUPANT

L'OCCUPANT se porte fort et s'oblige à ce que le sous-Occupant souscrive les mêmes polices d'assurance et les mêmes obligations que celles du présent article et de l'article 21 « Obligations de l'OCCUPANT en cas de sinistre » ci-après.

ARTICLE 21 OBLIGATIONS DE L'OCCUPANT EN CAS DE SINISTRE

21.1 Déclaration de sinistre

1. Généralités

- a) L'OCCUPANT doit :
 - aviser le GESTIONNAIRE, sans délai et au plus tard dans les 48h (quarante-huit heures) de sa survenance, de tout sinistre subi ou provoqué par le BIEN ainsi que par les ouvrages, constructions et installations réalisés par lui,
 - faire, dans les conditions et délais prévus par chaque police d'assurance, toutes déclarations aux compagnies d'assurances. SNCF Réseau donne d'ores et déjà à l'OCCUPANT pouvoir pour faire ces déclarations.
- b) L'OCCUPANT doit également :
 - faire le nécessaire afin d'obtenir des compagnies d'assurances le règlement des indemnités, en faveur de SNCF Réseau ou de SNCF Immobilier,
 - effectuer toutes démarches, accomplir toutes formalités, provoquer toutes expertises, y assister,
 - en cas de difficultés, exercer toutes poursuites, contraintes et diligences.

- c) L'OCCUPANT doit tenir régulièrement informé le GESTIONNAIRE de toutes ses démarches et du suivi du règlement du sinistre et répondre à toute demande et/ou sollicitation de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE.
- d) 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 de l'OCCUPANT.

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 l'OCCUPANT, celui-ci s'engage :

- à en informer le GESTIONNAIRE, et
- à exercer les réclamations et actions en garantie nécessaires à leur remise en état. SNCF Réseau ou SNCF Immobilier se réserve le droit de se substituer à l'OCCUPANT dans l'exercice de ces recours à défaut de diligence suffisante de l'OCCUPANT.

Cette intervention de SNCF Réseau ou de SNCF Immobilier ne dégage en rien la responsabilité de l'OCCUPANT et il est entendu que l'OCCUPANT demeure responsable de toutes conséquences liées à son inaction ou retard.

21.2 Règlement de sinistre

- a. En cas de sinistre partiel, l'OCCUPANT est tenu de remettre en état les lieux sinistrés, à ses frais, risques et périls, dans les conditions de l'article 14 « Travaux et constructions ».

SNCF Réseau ou SNCF Immobilier reverse à l'OCCUPANT, 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.

Si les autorités administratives refusent d'accorder les autorisations nécessaires à la remise en état des lieux ou à l'exploitation de l'activité prévue aux Conditions Particulières, la convention d'occupation est résiliée de plein droit. La procédure d'indemnisation de l'OCCUPANT est indiquée à l'article 25 « Résiliation en cas de sinistre ».

- b. En cas de sinistre total, il est fait application des dispositions prévues à l'article 25 « Résiliation en cas de sinistre ».

V RÉSILIATION

ARTICLE 22 RÉSILIATION UNILATERALE À L'INITIATIVE DE L'OCCUPANT

La convention peut être résiliée à l'initiative de l'OCCUPANT chaque année, à l'anniversaire de sa date de prise d'effet. Il en informe le GESTIONNAIRE au moins **six mois** à l'avance par lettre recommandée avec demande d'acté de réception.

Cette résiliation n'ouvre aucun droit à indemnité au bénéfice de l'OCCUPANT à quelque titre que ce soit.

ARTICLE 23 RÉSILIATION UNILATERALE À L'INITIATIVE DE SNCF RESEAU

SNCF Réseau peut résilier à tout moment la convention et ce pour des besoins ferroviaires ou tout autre motif d'intérêt général. SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE en informe l'OCCUPANT, au moins **six mois** à l'avance par lettre recommandée avec demande d'acté de réception.

Cette résiliation ouvre droit, exclusivement, et en application de l'article R. 2125-5 du CG3P :

- **À la restitution à l'OCCUPANT de la partie de la redevance versée 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 investissements réalisés par l'OCCUPANT pendant la durée de la convention dès lors, d'une part, que ces investissements auront été autorisés par SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE dans les conditions de l'article 14.1 ci-dessus et, d'autre part, que les ouvrages, constructions, équipements ou installations ainsi réalisés subsistent à la date de la résiliation.

L'indemnité (IN) est calculée comme suit : $IN = M \times [(d - a) / d]$, avec

IN = Montant de l'indemnité

M = Montant des factures correspondant aux ouvrages comme il est dit à l'article 14.1) ci-dessus,

a = Durée déjà amortie des ouvrages (en mois)

d = Durée d'amortissement des ouvrages (en mois)

Cette indemnité à laquelle peut prétendre l'OCCUPANT sera déterminée :

- à partir du plan d'amortissement des ouvrages, constructions, équipements et installations autorisés aux Conditions Particulières. Ce plan est annexé aux Conditions Particulières.
- sur la base des dépenses réelles justifiées au GESTIONNAIRE. Celles-ci sont déterminées à partir du devis joint à la demande d'autorisation, rectifié au plus tard dans les six mois de l'achèvement des travaux ou de chaque tranche de travaux.

La durée d'amortissement (**d**) desdits ouvrages, constructions, équipements et installations court à compter de leur achèvement ou au plus tard à compter de l'expiration du délai de réalisation des travaux mentionné aux Conditions Particulières.

L'amortissement des ouvrages, constructions, équipements et installations édifiés par l'OCCUPANT ne pourra pas être pratiqué sur une période excédant la validité du titre restant à courir.

L'amortissement est calculé de façon linéaire.

ARTICLE 24 RÉSILIATION UNILATERALE PAR SNCF RESEAU POUR INEXÉCUTION PAR L'OCCUPANT DES CLAUSES ET CONDITIONS DE LA CONVENTION

SNCF Réseau peut résilier la présente convention dans les cas suivants :

1. En cas de non-paiement des sommes dues par l'OCCUPANT à la date limite de paiement figurant sur les factures, SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE le met en demeure de régler les sommes dues, par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception. A défaut de règlement dans le délai imparti, ou de solution alternative conventionnellement convenue dans le même délai, SNCF Réseau ou SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE peut par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception, mettre fin à la convention sans qu'il y ait lieu de remplir quelque formalité judiciaire que ce soit pour que la résiliation soit effective.
2. En cas de non fourniture de la garantie financière prévue à l'article 8 ou en cas de non reconstitution sous quinzaine de ladite garantie financière dans l'hypothèse où elle aurait été mise en œuvre par SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE, celui-ci met en demeure l'OCCUPANT, par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception, de fournir ladite garantie ou de la reconstituer.
A défaut de fourniture ou de reconstitution de cette garantie dans le délai précisé dans la mise en demeure, SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE peut par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception, mettre fin à la convention sans qu'il y ait lieu de remplir quelque formalité judiciaire que ce soit pour que la résiliation soit effective.
3. En cas d'inobservation par l'OCCUPANT de l'une de ses obligations contractuelles, autres que celles visées aux points 1 et 2 ci-dessus, SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE le met en demeure par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception de s'y conformer dans un délai précisé par le courrier de mise en demeure. Passé ce délai et en l'absence de régularisation de la situation par l'OCCUPANT, SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE peut, par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception, mettre fin à la convention sans qu'il y ait lieu de remplir quelque formalité judiciaire que ce soit pour que la résiliation soit effective.

Dans les cas visés au présent article, SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE informe l'OCCUPANT de sa décision de résilier la convention au moins **un mois** avant sa prise d'effet, par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception.

Cette résiliation n'ouvre aucun droit à indemnité au bénéfice de l'OCCUPANT.

ARTICLE 25 RÉSILIATION EN CAS DE SINISTRE

La présente convention est résiliée de plein droit en cas de destruction des lieux occupés lorsque l'OCCUPANT est dans l'impossibilité de jouir desdits lieux ou d'en faire un usage conforme à leur destination, telle qu'elle est prévue aux Conditions Particulières.

Dans ce cas, SNCF Réseau ou SNCF Immobilier reverse à l'OCCUPANT tout ou partie des indemnités perçues des Assureurs au titre de l'assurance de « chose » prévue à l'article 20.2.2 « Assurance des risques liés à l'exploitation - Dommages aux biens » (« DAB ») ci-dessus dans le cas où SNCF Réseau ou SNCF Immobilier bénéficierait d'une indemnité versée par un assureur et relatives aux ouvrages, constructions ou installations réalisés par l'OCCUPANT, sous déduction toutefois de tous impôts et taxes pouvant éventuellement grever ces indemnités.

Ce reversement « R » est calculé selon la formule suivante : **$R = M \times a / n$**

- " M " = le montant à prendre en compte pour le calcul de l'indemnité est arrêté contradictoirement et expressément entre les parties. Il est calculé sur la base du montant définitif des travaux à caractère immobilier visé à l'article 14.1-7) sans toutefois pouvoir excéder le montant figurant au devis estimatif visé à l'article 14.1-2) ; il est également précisé que la valeur des ouvrages, constructions et installations qui auraient été supprimés à la date de la résiliation de la convention sera déduite du montant à prendre en compte pour le calcul de l'indemnité,
- " a " = nombre d'années entières entre la date de résiliation et la date d'expiration de la convention,
- " n " = nombre d'années entières entre la date d'autorisation des travaux et la date d'expiration de la convention.

Toutefois, R ne peut être supérieur à l'indemnité versée par les compagnies d'assurances.

VI CESSATION DE LA CONVENTION

ARTICLE 26 SORT DES OUVRAGES RÉALISÉS PAR L'OCCUPANT

Les ouvrages, constructions, équipements et installations de caractère immobilier construits par l'OCCUPANT seront démolis, aux frais et risques de l'OCCUPANT, qui procédera à la remise en état des lieux avant la date d'expiration de la présente convention ou la date d'effet de la résiliation.

26.1 – A l'expiration normale de la convention

Dans cette hypothèse, au moins six mois avant le terme prévu par la convention, l'OCCUPANT adresse au GESTIONNAIRE une lettre recommandée avec accusé réception :

- indiquant en tout état de cause les mesures et le calendrier de démolition desdits ouvrages et de remise en état des lieux,
- demandant, le cas échéant, le maintien des dits ouvrages.

Le silence gardé par SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE à l'issue d'un délai de deux mois à compter de la demande vaudra refus de maintenir lesdits ouvrages. Dans cette hypothèse, l'OCCUPANT devra procéder à la démolition desdits ouvrages et à la remise en état des lieux.

26.2 - Résiliation anticipée de la convention à l'initiative de l'OCCUPANT

Dans cette hypothèse, la lettre de résiliation adressée dans les conditions de l'article 22 ci-dessus :

- indique en tout état de cause les mesures et le calendrier de démolition desdits ouvrages et de remise en état des lieux,
- demande, le cas échéant, le maintien des dits ouvrages.

Le silence gardé par SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE à l'issue d'un délai de deux mois à compter de la demande vaudra refus de maintenir lesdits ouvrages. Dans cette hypothèse, l'OCCUPANT devra procéder à la démolition desdits ouvrages et à la remise en état des lieux.

26.3 - Résiliation anticipée de la convention à l'initiative de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE

Dans cette hypothèse, l'OCCUPANT transmet au GESTIONNAIRE les mesures et le calendrier de démolition des ouvrages et de remise en état des lieux dans le délai d'un mois suivant la notification de la décision de résiliation.

26.4- Dans les hypothèses visées aux articles 26.1 à 26.3 :

- Par exception au premier alinéa du présent article 26, SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE pourra demander à l'OCCUPANT que lesdits ouvrages soient maintenus en tout ou partie au terme de la convention,
- SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE se réserve le droit d'exiger de l'OCCUPANT la fourniture de diagnostics sur l'état des ouvrages afin de se prononcer, le cas échéant, sur leur maintien. En cas de maintien des ouvrages, constructions, équipements et installations réalisés par l'OCCUPANT, celui-ci ne pourra prétendre à aucune indemnisation de quelque nature que ce soit,
- Faute pour l'OCCUPANT d'effectuer les démolitions ou déposes prévues dans le délai fixé, SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE pourra engager toute procédure afin d'y procéder ou y faire procéder aux frais de l'OCCUPANT. Ce dernier supportera alors l'intégralité des coûts occasionnés par la démolition.

26.5 - Dans l'hypothèse où une nouvelle convention d'occupation était conclue à l'issue de la présente, la nouvelle convention conclue entre SNCF Réseau et l'OCCUPANT pourra prévoir les modalités selon lesquelles ils seront démolis ou maintenus à son terme.

ARTICLE 27 LIBÉRATION ET REMISE EN ÉTAT DU BIEN

a) Cas général

A la date d'expiration ou de résiliation de la convention et sous réserve de l'application des articles 25 et 26 ci-avant, et sans préjudice de l'application de l'article 16.2, l'OCCUPANT est tenu de restituer le BIEN dans son état initial, en bon état d'entretien, exempt de toute pollution et déchets en lien avec l'activité exercée, d'évacuer le BIEN et de le restituer entièrement libéré de tous objets mobiliers.

Faute pour l'OCCUPANT de respecter ses obligations, SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE pourra procéder ou faire procéder aux travaux nécessaires à la remise en l'état des lieux, aux frais de l'OCCUPANT.

Un état des lieux de sortie est établi contradictoirement entre le GESTIONNAIRE et l'OCCUPANT.

Le volet environnemental de l'état des lieux de sortie sera exigé systématiquement si l'état des lieux d'entrée réalisé en application de l'article 12 comprend lui-même un volet environnemental. Dans les autres cas, SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE pourra exiger que l'état des lieux de sortie intègre un volet environnemental afin de s'assurer de l'état du BIEN restitué. En conséquence, l'OCCUPANT s'engage à le faire réaliser sur simple demande de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE.

Ce volet environnemental de l'état des lieux de sortie donnera lieu à la réalisation par l'OCCUPANT, avant toute restitution à SNCF Réseau, d'un diagnostic environnemental permettant de connaître l'état du sol et du sous-sol au droit du BIEN occupé. A la lumière des résultats des investigations de sol et suivant les préconisations du bureau d'études chargé de la réalisation du diagnostic, ce dernier sera complété, chaque fois que nécessaire, par une analyse des abords et des milieux environnants, ainsi que par une analyse des eaux souterraines voire des eaux superficielles du BIEN occupé et de ses abords. Le diagnostic sera réalisé aux frais et risques exclusifs de l'OCCUPANT par un bureau d'étude spécialisé en matière environnementale (certifié sites et sols pollués en cas de pollution du sol et du sous-sol) agréé au préalable par SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE.

Pour que ce diagnostic environnemental soit considéré comme opposable à SNCF Réseau et à SNCF Immobilier, outre l'agrément du bureau d'étude, SNCF Réseau ou SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE valide :

- le cahier des charges de la mission confiée au bureau d'études,
- le contenu du diagnostic environnemental.

Une fois le diagnostic environnemental établi par le bureau d'études, il sera communiqué sans délai au GESTIONNAIRE pour information et observations éventuelles.

Dans l'hypothèse où, le cas échéant par comparaison avec le volet environnemental de l'état des lieux d'entrée, le diagnostic environnemental ferait apparaître une pollution du sol, du sous-sol et/ou des eaux souterraines, l'OCCUPANT s'engage à prendre les mesures nécessaires pour remédier à ses frais exclusifs à toute pollution des sols, du sous-sol et/ou des eaux résultant de son activité, qui affecterait le BIEN ainsi que ses abords et les milieux environnants.

L'OCCUPANT, qu'il soit ou non exploitant d'une installation classée pour la protection de l'environnement, est tenu de se conformer à toutes les prescriptions de remise en état qui pourraient lui être imposées par toute autorité de police administrative.

L'OCCUPANT s'engage à faire ses meilleurs efforts pour que les travaux nécessaires soient réalisés avant l'expiration du titre.

A l'issue des travaux, un rapport de fin de travaux qui aura pour objet de décrire le contenu des opérations réalisées et le respect des objectifs poursuivis sera réalisé par le bureau d'études et ses conclusions seront validées par SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE et l'OCCUPANT.

Un procès-verbal de réception contradictoire du site sera alors établi entre SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE et l'OCCUPANT afin d'attester la conformité des travaux réalisés aux objectifs poursuivis.

b) En cas d'application de la réglementation relative aux installations classées

Sans préjudice de l'application de l'ensemble des stipulations prévues au point **a)** du présent article, l'OCCUPANT qui cesse son activité s'engage à procéder aux formalités de notification prévues par la réglementation en vigueur puis à remettre le BIEN dans un état tel qu'il ne puisse porter atteinte aux intérêts protégés par la législation relative aux installations classées, compte-tenu de l'usage du BIEN défini conformément à la réglementation en vigueur au moment de la cessation d'activité.

Dans cette perspective, l'OCCUPANT s'engage à procéder à l'ensemble des démarches d'investigations et de travaux décrit au point **a)** du présent article, étant précisé que le bureau d'études aura pour mission de préciser, en cas de pollution, les moyens à mettre en œuvre pour assurer, outre l'absence d'atteinte aux intérêts protégés par la législation relative aux installations classées, compte-tenu de l'usage du BIEN défini conformément à la réglementation en vigueur au moment de la cessation d'activité, l'élimination de toute pollution des sols et/ou des eaux résultant de l'activité de l'OCCUPANT.

A la fin des travaux de remise en état prévus par la réglementation, par l'arrêté d'autorisation et, de façon générale, par toute prescription des autorités compétentes, l'OCCUPANT adresse au GESTIONNAIRE copie du procès-verbal de récolement attestant la fin des travaux, remis par l'administration conformément à la réglementation relative aux installations classées.

Dans l'hypothèse spécifique où en fin d'occupation, l'OCCUPANT ne cesserait pas son activité, au titre de la réglementation des installations classées, mais opérerait un transfert de cette activité vers un tiers, il n'en sera pas moins tenu d'opérer une remise en état du BIEN dans les conditions décrites au **a)**.

c) Clause pénale

Dans le cas où l'OCCUPANT se maintient dans les lieux au-delà du terme de la présente convention sans l'autorisation expresse et préalable de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE, il pourra être appliqué à l'OCCUPANT une pénalité journalière dont le montant est calculée comme suit : (Montant annualisé ou annuel de la redevance / 365 jours) x 2, sans pouvoir être inférieure à 100 € et supérieure à 500 €. L'application de cette clause ne peut constituer, d'une quelconque manière, la création d'un droit de maintien dans le BIEN au profit de l'OCCUPANT. De convention expresse, la pénalité s'appliquera de fait sans qu'il soit besoin de la notifier.

Le maintien dans les lieux s'entend également de l'absence de libération et de remise en état des lieux dans les conditions de l'article 27 des conditions générales.

L'application de cette clause pénale est mise en œuvre sans préjudice :

- de l'application d'une indemnité d'occupation qui sera calculée à minima en fonction du montant de la dernière redevance d'occupation indexée dans les mêmes conditions que la redevance d'occupation.

- de la faculté pour SNCF Réseau de réclamer des dommages et intérêts pour le préjudice qu'il subirait.

ARTICLE 28 DROIT DE VISITE

SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE a la possibilité de faire visiter les lieux pendant le délai de préavis, en prévenant l'OCCUPANT 24h00 à l'avance.

VII JURIDICTION, TIMBRE ET ENREGISTREMENT

ARTICLE 29 JURIDICTION

Lorsque le Bien est situé en région Ile de France, toute contestation relative à l'interprétation et à l'exécution de la présente convention d'occupation est portée devant le tribunal administratif de Paris.

Lorsque le Bien est situé hors de la région Ile de France, toute contestation relative à l'interprétation et à l'exécution de la présente convention d'occupation est portée devant le tribunal administratif dans le ressort duquel se situe le Bien.

La convention d'occupation est soumise au droit français.

ARTICLE 30 TIMBRE ET ENREGISTREMENT

Les frais de timbre et d'enregistrement de la convention d'occupation et de ses annexes sont à la charge de la partie qui en aurait requis la formalité.

L'OCCUPANT reconnaît que lui a été remis un exemplaire des présentes Conditions Générales en annexe 1 des Conditions Particulières d'occupation.

A

Le

Signature



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

CONDITIONS PARTICULIERES

Edition du 1^{er} janvier 2020



Dossier	Ligne n°530000
Département 17	UT 003442H
Commune LA ROCHELLE	Lot 003442H-256-113-125
Occupant : Communauté d'Agglomération de la Rochele	Parcelles HM 0007-0008-0010

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

Entre les soussignés,

La société dénommée **SNCF Voyageurs**, société anonyme, au capital social de 157.789.960,00 Euros, dont le siège est à Saint Denis (93200), 9 rue Jean-Philippe Rameau, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bobigny sous le numéro 519 037 584.
Ci-après dénommée « **BAILLEUR** »

Et,

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE dont les bureaux sont sis 6 Rue Saint Michel BP 1287 LA ROCHELLE CEDEX, représentée par Mme Brigitte DESVEAUX agissant en qualité Vice-Présidente de la Communauté d'agglomération La Rochelle en charge des Transports et de la Mobilité en vertu d'une délégation de signature en date du

Ci-après dénommée « **LOCATAIRE** »

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

- Le terme « **BAIL** » ou « **Bail** » désigne le présent Bail civil composé des Conditions Générales et des Conditions Particulières.
- Le terme « **BIEN** » désigne le bien objet du présent BAIL tel qu'il est décrit à l'article « Désignation » des Conditions Particulières.
- Le terme « **CONDITIONS GÉNÉRALES** » ou « **Conditions Générales** » désigne les clauses encadrant la location au titre du présent Bail et qui forme avec les présentes Conditions Particulières un tout indivisible.
- Le terme « **CONDITIONS PARTICULIERES** » ou « **Conditions Particulières** » désigne les clauses ci-après précisant les Conditions Générales et y dérogeant le cas échéant, formant un tout indivisible avec ces dernières.

- Le terme « **LOCATAIRE** » désigne la personne physique ou morale, publique ou privée à qui est consenti le bail civil.
- Le terme « **PARTIE(S)** » désigne au singulier, le BAILLEUR ou le LOCATAIRE selon le contexte, et au pluriel, ensemble le BAILLEUR et le LOCATAIRE.
- Le terme « **SNCF Immobilier** » désigne la branche Immobilière de la Société nationale SNCF, qui a reçu mandat pour conclure et gérer le présent BAIL dans le cadre d'une convention de gestion et de valorisation immobilière en date du 30 juillet 2015 conclu entre les anciens établissements publics SNCF et SNCF Mobilités aux droits desquels viennent respectivement la Société nationale SNCF et SNCF Voyageurs 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 « **SNCF Voyageurs** » 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. La Société **NEXITY PROPERTY MANAGEMENT**, ci-après dénommée le « **GESTIONNAIRE** », société anonyme au capital de 11 518 866,20 Euros, dont le siège social est sis à 10-12 rue Marc Bloch à CLICHY (92110) et immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro SIREN 732 073 887 Agissant au nom et pour le compte du BAILLEUR, dans le cadre d'un marché de gestion du patrimoine foncier et immobilier et cessions de biens. Représentée par Madame Marie ZAITER AL HOUAYEK en qualité de Directeur Général Délégué, dûment habilitée, représentée par Madame Dominique VERGNAUD en sa qualité de Directrice d'Agence par délégation de Madame Valérie SAGNIER en qualité de Directeur d'Affaires dûment habilité aux fins des présentes, dont les bureaux sont sis à CLICHY LA GARENNE (92110) – 10-12 rue Marc Bloch

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

PREAMBULE

Le Projet de Pôle d'échanges multimodal de La ROCHELLE doit démarrer dès 2020, avec de nombreux travaux impactant la Gare de La Rochelle et ses abords. Ces travaux sont financés par l'Europe, l'Etat, la Région de Nouvelle-Aquitaine, le Département de la Charente-Maritime, la communauté d'agglomération de La Rochelle, La Ville de La Rochelle, SNCF Réseau et SNCF Gares & Connexions.

Ces différents chantiers concernent la création d'une passerelle piétonne surplombant le faisceau des voies, l'aménagement du parvis et la création d'une gare routière en lien avec le pôle multimodal, la modernisation de l'infrastructure ferroviaire, la mise en accessibilité des quais ainsi que des opérations de rénovation et de sécurisation au sein du bâtiment voyageurs.

Les présentes portent plus précisément sur le chantier de la Passerelle. Celui-ci impacte plusieurs propriétés appartenant pour partie à SA SNCF VOYAGEURS et pour partie à SA SNCF RESEAU. Les PROPRIETAIRES ont ainsi convenu d'accorder respectivement et distinctement à La Communauté d'AGGLOMERATION de LA ROCHELLE des autorisations d'occupations pour toute la durée des travaux.

ARTICLE 1 OBJET DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

ARTICLE 2 DÉSIGNATION DU BIEN

(Article 12 des Conditions Générales)

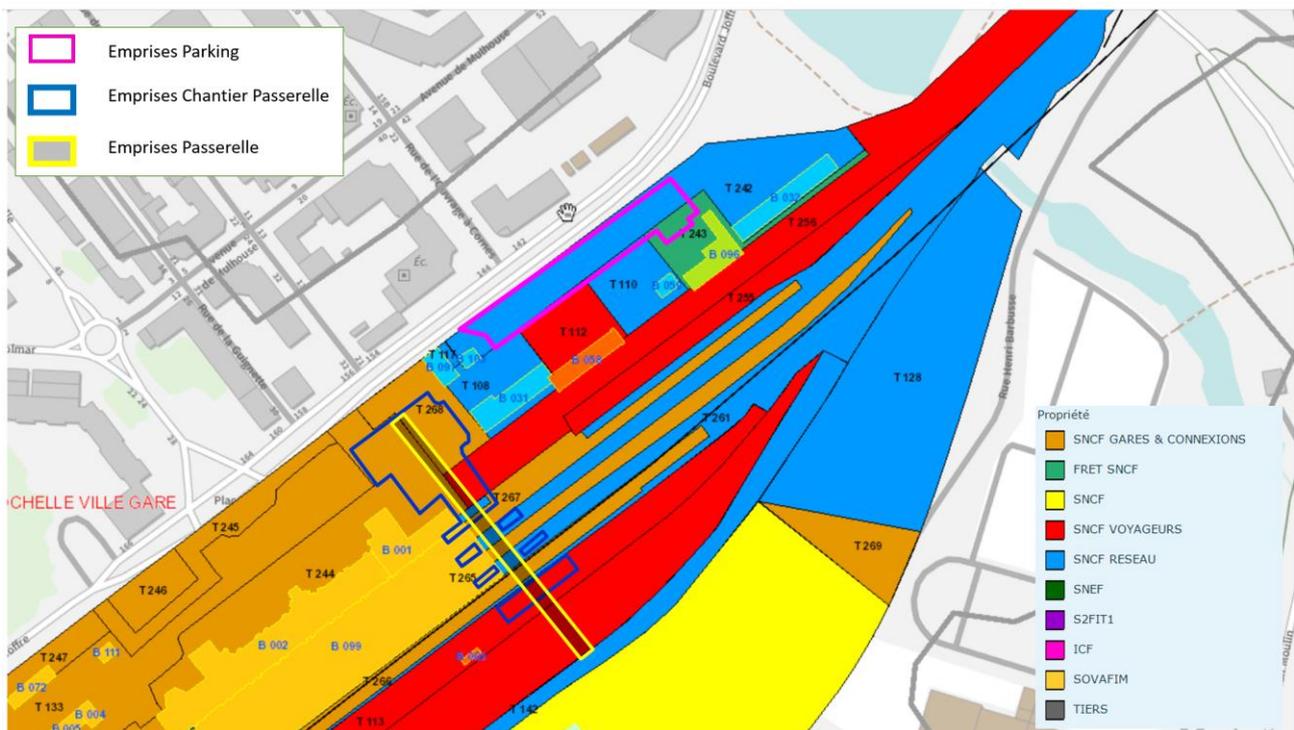
2.1 Situation du BIEN

Le BIEN est situé Boulevard Joffre en gare de La Rochelle (17000) et cadastré Section HM, n°0007-0008-0010, UT 003442H, Lot 003442H-256-113-125, Ligne 530 000. Sur le plan général du projet, les emprises chantier sont représentées en bleu et les emprises de la passerelle en jaune. Les propriétés de SNCF VOYAGEURS objets des présentes sont en Rouge conformément aux légendes.

2.2 Description du BIEN

Le BIEN immobilier occupe une superficie d'environ 685 m², décomposés comme suit :

Passerelle	003442H T256	120 m ²
	003442H T113	100 m ²
	003442H T125	200 m ²
Chantier Passerelle	003442H T256	65 m ²
	003442H T113	200 m ²



Le LOCATAIRE déclare avoir une parfaite connaissance dudit BIEN, pour l'avoir visité et l'accepte en conséquence dans l'état où il se trouve, sans recours d'aucune sorte. Toute erreur dans la désignation ou la contenance indiquée aux présentes ou toute différence entre les surfaces

indiquées aux présentes et les dimensions réelles du BIEN ne peut justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, ni indemnité.

2.3 État des lieux d'entrée

Un état des lieux d'entrée contradictoire, établi le, est annexé aux présentes Conditions Particulières (**ANNEXE n°2 Etat des lieux d'entrée**).

ARTICLE 3 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BAIL

Le BAIL portant sur un bien immobilier nécessaire au transport ferroviaire national appartenant à la société SNCF Voyageurs est composé par les présentes Conditions Particulières et par les « **Conditions Générales du bail civil portant sur un bien immobilier nécessaire au transport ferroviaire national appartenant à la société SNCF Voyageurs** » (Edition du 1^{er} Janvier 2020) dont le LOCATAIRE reconnaît avoir pris connaissance. Un exemplaire des Conditions Générales daté, paraphé et signé est annexé aux présentes Conditions Particulières. Ces deux documents constituent un tout indissociable.

Annexe n° [1] Conditions Générales

Ces Conditions Générales sont complétées ou modifiées comme il est dit dans les articles ci-après.

ARTICLE 4 DESTINATION DU BAIL

(Article 4 des Conditions Générales)

4.1 Activité autorisée

Le LOCATAIRE est autorisé à louer le BIEN pour y exercer les activités suivantes :

- Création d'une passerelle dans le cadre de la réalisation du Pôle Echange Multimodal en gare de la Rochelle

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

Le LOCATAIRE utilisera le BIEN dans les conditions suivantes :

Le locataire est autorisé à :

- SA VOYAGEURS autorise le survol du Terrain 256 dans le cadre des travaux de la passerelle
- SA VOYAGEURS T113 et T125 : autorisation le survol des Terrains 113 et 125, ainsi que la création de l'appui de la passerelle numéro 6 entre les voies 5 et 7

4.2 Manipulation de matières dangereuses et polluantes

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

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

- la nature exacte conformément à la réglementation relative au transport de matière dangereuse et la quantité des matières solides, liquides ou gazeuses en cause ;

- la fréquence des opérations de transbordement ou transvasement envisagées ;
- le cas échéant, le périmètre exact et la durée des dépôts envisagés.

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

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

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

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

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

ARTICLE 5 SOUS-LOCATION

(Article 3 des Conditions Générales)

Toute sous-location est interdite.

ARTICLE 6 ENVIRONNEMENT – SANTÉ PUBLIQUE

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

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

Annexe n° 3 Etat « Risques et Pollutions »

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

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

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

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

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

La consultation des bases BASOL et BASIAS donne les informations suivantes :

- **(ANNEXE 4)**

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

ARTICLE 7 DURÉE - DATE D'EFFET

(Article 5 des Conditions Générales)

Le BAIL est conclu pour une durée de **un an et neuf mois** à compter du **18/05/2020** pour se terminer le **17/02/2022**

Par dérogation à l'article 5 des Conditions Générales, le BAIL sera reconduit tacitement à son échéance pour une durée de **1 an**, faute de congé par l'une des PARTIES à l'autre dans les conditions de la partie V des Conditions Générales, sans toutefois que la durée totale du BAIL initial et de ses reconductions tacites ne puisse excéder le **17/02/2023**.

ARTICLE 8 LOYER

(Article 6 des Conditions Générales)

1) Montant du loyer

Le BAIL est accordé sans contrepartie de versement d'un loyer.

2) Modalités de paiement

Sans objet

ARTICLE 9 INDEXATION

(Article 7 des Conditions Générales)

Sans objet

ARTICLE 10 GARANTIE FINANCIÈRE

(Article 8 des Conditions Générales)

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

ARTICLE 11 CHARGES A REMBOURSER

(Article 9 des Conditions Générales)

1 - Prestations et fournitures

Sans objet

2 - Impôts et taxes

Sans objet

3 - Frais de dossier et de gestion

Sans objet

ARTICLE 12 INTÉRÊTS POUR RETARD DE PAIEMENT

(Article 11 des Conditions Générales)

Le défaut de mandatement dans le délai imparti fait courir de plein droit des intérêts moratoires décomptés à partir du jour suivant la date limite de mandatement jusqu'au jour du mandatement

effectif, au taux d'intérêt légal en vigueur à la date à laquelle les intérêts ont commencé à courir, majoré de 2 points. La capitalisation des intérêts intervient de plein droit.

ARTICLE 13 ACCÈS AU BIEN

(Article 13 des Conditions Générales)

Les accès et itinéraires autorisés pour accéder au BIEN, ainsi que leurs conditions d'entretien, sont précisés dans la NOTE DE SECURITE FERROVIAIRE annexée aux présentes (ANNEXE N° 5)

ARTICLE 14 TRAVAUX

(Article 14 des Conditions Générales)

Sur le BIEN mis à disposition, l'OCCUPANT est autorisé à réaliser sur le terrain nu objet des présentes les travaux nécessaires à la réalisation de la passerelle conformément à la NOTE DE SECURITE FERROVIAIRE susmentionnée.

L'OCCUPANT est informé que :

Des réseaux divers (eau, électricité...) traversent l'emprise SNCF. L'occupant s'engage à faire une demande de Déclaration d'Intention de Commencer les Travaux (DICT) sur le site www.reseaux-et-canalisations.gouv.fr pour recueillir les informations techniques (plans détaillés etc...)

L'occupant reconnaît avoir été informé de la présence de ces réseaux et s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas porter atteinte au fonctionnement desdits réseaux lors des travaux de forage et pendant toute la durée de l'occupation.

L'occupant supportera l'entière responsabilité des dommages qui viendraient à être causés à ces réseaux lors de la réalisation des travaux projetés durant l'occupation. Par ailleurs, l'occupant s'engage à procéder à toutes les réparations qui seraient rendues nécessaires du fait des dommages causés par son activité et ce sans délai.

L'occupant devra maintenir la continuité d'exploitation des activités gare tout au long de son chantier. Pour ce faire, il s'engage notamment :

- A réserver des circulations piétonnes à toutes les façades du bâtiment voyageurs au nord, sur parvis comme sur quai. La circulation de véhicule devra être possible au droit des aérocondenseurs vers la façade est du pavillon de l'aile est pour les besoins de maintenance
- A permettre une circulation de la machine de vidange des trains depuis le quai n° 1 vers son point de dépotage, modifié par les besoins du projet, et ce en sécurité vis-à-vis des circulations publiques et du chantier, par tout moyen séparatif temporaire approprié. De manière générale, l'ensemble des activités SNCF situées sur l'îlot est (bâtiments ERT, parking agents, poste HT, zones déchets, ...) doivent être inaccessibles au public, tant pendant les travaux qu'en situation définitive.
- A sécuriser l'accès au quai n° 1 en heures de fermeture de la gare vis-à-vis du public. Pour autant, les agents SNCF doivent pouvoir accéder au quai n° 1 depuis l'îlot est, notamment pour la prise de service des conducteurs de train, un passage piéton permanent avec accès contrôlé sera donc prévu à cet effet
- A prévoir, y compris dans ses emprises chantier, les accès des véhicules de secours en accord avec les services de défense incendie et le correspondant de sécurité incendie de la gare
- A prévoir, y compris dans ses emprises de chantier, les accès à tous les organes de coupure et de comptage de réseaux qui y seraient maintenus
- A informer le directeur de gare, à un rythme minimum S-2, de toutes les modifications d'emprise, en concertation, ainsi que de toutes les interventions susceptibles d'impacter les activités de la gare, afin que ce dernier puisse vérifier les aspects de sécurité, d'incendie,

les situations provisoires éventuelles à mettre en place, et diffuser l'information à l'ensemble des acteurs du site.

- A respecter les modalités validées dans les notices de sécurité ferroviaire (cf annexe 5)

ARTICLE 15 ENTRETIEN & RÉPARATIONS

(Article 16 des Conditions Générales)

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

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

ARTICLE 16 ASSURANCES

(Article 20 des Conditions Générales)

Au titre des Assurances :

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

La somme minimale à faire assurer par le LOCATAIRE est fixée à **UN MILLION D'EUROS (1 000 000€) par sinistre,**

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

Le LOCATAIRE doit faire assurer au titre de cette assurance les ouvrages, constructions ou installations réalisés par lui à concurrence du montant définitif des travaux visé à l'article 14.1 « Travaux et Constructions – Généralités » des Conditions Générales.

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

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

La somme minimale à faire assurer par le LOCATAIRE est fixée à **1.000.000 (un million) EUR par sinistre.**

ARTICLE 17 SORT DES TRAVAUX RÉALISÉS PAR LE LOCATAIRE

Par dérogation à l'article 26 des Conditions Générales, les travaux réalisés par le LOCATAIRE et listés ci-après, seront maintenus à l'issue du BAIL :

- La Passerelle demeurera sous la responsabilité de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle
- Les escaliers et les ascenseurs sur quais appartiendront à SNCF Gares&Connexion, filiale de SNCF Réseau

ARTICLE 18 DOMICILIATION

Pour l'exécution des présentes,

- Le **BAILLEUR** fait élection de domicile en son siège social indiqué en tête des présentes Conditions Particulières,

- **SNCF Immobilier** fait élection de domicile à l'adresse des bureaux de la Direction Immobilière Territoriale 142 Rue des Terres de Borde (33081 Cedex),
- **Nexity Property Management** fait élection de domicile en son siège social, sis CLICHY LA GARENNE (92110) – 10-12 rue Marc Bloch
- **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE** fait élection de domicile sis 6 Rue Saint Michel BP 1287 LA ROCHELLE CEDEX

Fait à

Le

En deux exemplaires, dont un pour chacun des signataires.

Pour le LOCATAIRE

Pour le BAILLEUR

LISTE DES ANNEXES

- ANNEXE 1** Conditions Générales
- ANNEXE 2** Etat des lieux d'entrée
- ANNEXE 3** Etat « Risques et Pollutions »
- ANNEXE 4** Basias/Basol
- ANNEXE 5** NSF



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

CONDITIONS PARTICULIERES

Edition du 1^{er} janvier 2020



Dossier	Ligne n°530000
Département 17	UT 003442H
Commune de LA ROCHELLE	Lot 003442H-122
Occupant : SNCF IMMOBILIER	Parcelle 11 et 12 section HM

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

Entre les soussignés,

La société dénommée **Société nationale SNCF**, société anonyme, au capital social de 1.000.000.000,00 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, représentée par Christophe Gaignon, Responsable du Pôle Emergences et Opérations Sociales Département Stratégie & Développement Immobilier Social et Tertiaire, SNCF IMMOBILIER, DIRECTION DE LA GESTION ET DE L'OPTIMISATION IMMOBILIERE (DGOI), 10 RUE CAMILLE MOKE - CS 20012 93212 LA PLAINE SAINT-DENIS CEDEX

Ci-après dénommée « **BAILLEUR** »

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE dont les bureaux sont sis 6 Rue Saint Michel BP 1287 LA ROCHELLE CEDEX, représentée par Mme Brigitte DESVEAUX agissant en qualité Vice-Présidente de la Communauté d'agglomération La Rochelle en charge des Transports et de la Mobilité en vertu d'une délégation de signature en date du

Ci-après dénommée « **LOCATAIRE** »

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

- Le terme « **BAIL** » ou « **Bail** » désigne le présent Bail civil composé des Conditions Générales et des Conditions Particulières.
- Le terme « **BIEN** » désigne le bien objet du présent BAIL tel qu'il est décrit à l'article « Désignation » des Conditions Particulières.
- Le terme « **CONDITIONS GÉNÉRALES** » ou « **Conditions Générales** » désigne les clauses encadrant la location au titre du présent Bail et qui forme avec les présentes Conditions Particulières un tout indivisible.

- Le terme « **CONDITIONS PARTICULIERES** » ou « **Conditions Particulières** » désigne les clauses ci-après précisant les Conditions Générales et y dérogeant le cas échéant, formant un tout indivisible avec ces dernières.
- Le terme « **LOCATAIRE** » désigne la personne physique ou morale, publique ou privée à qui est consenti le bail civil.
- Le terme « **PARTIE(S)** » désigne au singulier, le BAILLEUR ou le LOCATAIRE selon le contexte, et au pluriel, ensemble le BAILLEUR et le LOCATAIRE.
- Le terme « **SNCF Immobilier** » désigne la branche Immobilière de la Société nationale SNCF, qui sera l'interlocuteur du LOCATAIRE dans les hypothèses expressément visées dans le BAIL.
- Le terme « **Société Nationale 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.

La Société **NEXITY PROPERTY MANAGEMENT**, ci-après dénommée le « **GESTIONNAIRE** », société anonyme au capital de 11 518 866,20 Euros, dont le siège social est sis à 10-12 rue Marc Bloch à CLICHY (92110) et immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro SIREN 732 073 887 Agissant au nom et pour le compte du BAILLEUR, dans le cadre d'un marché de gestion du patrimoine foncier et immobilier et cessions de biens.

Représentée par Madame Marie ZAITER AL HOUAYEK en qualité de Directeur Général Délégué, dûment habilitée, représentée par Madame Dominique VERGNAUD en sa qualité de Directrice d'Agence par délégation de Madame Valérie SAGNIER en qualité de Directeur d'Affaires dûment habilité aux fins des présentes, dont les bureaux sont sis à CLICHY LA GARENNE (92110) – 10-12 rue Marc Bloch

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

PREAMBULE

Le Projet de Pôle d'échanges multimodal de La ROCHELLE doit démarrer dès 2020, avec de nombreux travaux impactant la Gare de La Rochelle et ses abords. Ces travaux sont financés par l'Europe, l'Etat, la Région de Nouvelle-Aquitaine, le Département de la Charente-Maritime, la communauté d'agglomération de La Rochelle, La Ville de La Rochelle, SNCF Réseau et SNCF Gares & Connexions.

Ces différents chantiers concernent la création d'une passerelle piétonne surplombant le faisceau des voies, l'aménagement du parvis et la création d'une gare routière en lien avec le pôle multimodal, la modernisation de l'infrastructure ferroviaire, la mise en accessibilité des quais ainsi que des opérations de rénovation et de sécurisation au sein du bâtiment voyageurs.

Les présentes portent plus précisément sur le chantier de la Passerelle. Celui-ci impacte plusieurs propriétés appartenant pour partie à SA SNCF VOYAGEURS et pour partie à SA SNCF RESEAU. Les PROPRIETAIRES ont ainsi convenu d'accorder respectivement et distinctement à La

Communauté d'AGGLOMERATION de LA ROCHELLE des autorisations d'occupations pour toute la durée des travaux.

ARTICLE 1 OBJET DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

ARTICLE 2 DÉSIGNATION DU BIEN

(Article 12 des Conditions Générales)

2.1 Situation du BIEN

Le BIEN est situé à LA ROCHELLE (17000) sis Rue des Jars et cadastré Section HM, n°11 et 12p, UT 003442H, Terrain 122, Ligne 530000. Il est figuré sous teinte rouge au plan ci-dessous.



2.2 Description du BIEN

Le BIEN occupe une superficie d'environ 10 400m², comportant :

- environ 10 400m² de terrain nu (n°122)

Etant ici précisé que les ouvrages, constructions, équipements et installations présents sur le BIEN énumérés ci-après ne sont pas mis à disposition du LOCATAIRE, savoir :

-Le bâtiment 003442H-098

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

2.3 État des lieux d'entrée

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

ARTICLE 3 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BAIL

Le BAIL portant sur un bien immobilier nécessaire au transport ferroviaire national appartenant à la Société nationale SNCF est composé par les présentes Conditions Particulières et par les « **Conditions Générales du bail civil portant sur un bien immobilier nécessaire au transport ferroviaire national appartenant à la Société nationale SNCF** » (**Edition du 1^{er} Janvier 2020**) dont le LOCATAIRE reconnaît avoir pris connaissance. Un exemplaire des Conditions Générales daté, paraphé et signé est annexé aux présentes Conditions Particulières. Ces deux documents constituent un tout indissociable.

Annexe n° [1] Conditions Générales

Ces Conditions Générales sont complétées ou modifiées comme il est dit dans les articles ci-après.

ARTICLE 4 DESTINATION DU BAIL

(Article 4 des Conditions Générales)

4.1 Activité autorisée

Le LOCATAIRE est autorisé à louer le BIEN pour y exercer les activités suivantes :

- Installation d'une base chantier en vue des travaux de réalisation d'une passerelle

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

Le LOCATAIRE utilisera le BIEN dans les conditions suivantes :

- L'ensemble des travaux sont réalisés sous la responsabilité de la Communauté d'Agglomération de La ROCHELLE et sous Notice Particulière de Sécurité Ferroviaire et l'ensemble des annexes liées à la sécurité ferroviaire dans le cadre de la réalisation des travaux. A noter que les annexes fournies lors de la signature du présent bail sont à l'état de projet. Les annexes définitives seront annexées ultérieurement dans le cadre de la signature d'un avenant.
- LE Locataire aura l'obligation de baliser la zone occupée par des rubalises ou barrières durant toute la durée de l'occupation

4.2 Manipulation de matières dangereuses et polluantes

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 5 SOUS-LOCATION

(Article 3 des Conditions Générales)

Toute sous-location est interdite.

ARTICLE 6 ENVIRONNEMENT – SANTE PUBLIQUE

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

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

Annexe n°2 Etat « Risques et Pollutions »

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

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

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

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

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

La consultation des bases BASOL et BASIAS donne les informations suivantes :

- **(ANNEXE 4)**

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

ARTICLE 7 DURÉE - DATE D'EFFET

(Article 5 des Conditions Générales)

Le BAIL est conclu pour une durée de **un an et neuf mois** à compter du **18/05/2020** pour se terminer le **17/02/2022**

Par dérogation à l'article 5 des Conditions Générales, le BAIL sera reconduit tacitement à son échéance pour une durée de **1 an**, faute de congé par l'une des PARTIES à l'autre dans les conditions de la partie V des Conditions Générales, sans toutefois que la durée totale du BAIL initial et de ses reconductions tacites ne puisse excéder le **17/02/2023**.

ARTICLE 8 LOYER

(Article 6 des Conditions Générales)

1) Montant du loyer

Le BAIL est accordé sans contrepartie de versement d'un loyer.

ARTICLE 9 INDEXATION

(Article 7 des Conditions Générales)

Sans objet

ARTICLE 10 GARANTIE FINANCIÈRE

(Article 8 des Conditions Générales)

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

ARTICLE 11 CHARGES A REMBOURSER

(Article 9 des Conditions Générales)

1 - Prestations et fournitures

Sans objet

2 - Impôts et taxes

Sans objet

3 - Frais de dossier et de gestion

- Sans objet

Ce montant est exigible au premier avis d'échéance adressé par SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE.

ARTICLE 12 INTÉRÊTS POUR RETARD DE PAIEMENT

(Article 11 des Conditions Générales)

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

ARTICLE 13 ACCÈS AU BIEN

(Article 13 des Conditions Générales)

Les accès et itinéraires autorisés pour accéder au BIEN figurent au plan ci-annexé. L'accès se fait par la Rue des Jars.

ARTICLE 14 TRAVAUX

(Article 14 des Conditions Générales)

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

ARTICLE 15 ENTRETIEN & RÉPARATIONS

(Article 16 des Conditions Générales)

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

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

ARTICLE 16 ASSURANCES

(Article 20 des Conditions Générales)

Au titre des Assurances :

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

La somme minimale à faire assurer par le LOCATAIRE est fixée à **UN MILLION D'EUROS (1 000 000€) par sinistre,**

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

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

La somme minimale à faire assurer par le LOCATAIRE est fixée à **UN MILLION D'EUROS (1 000 000€) par sinistre.**

ARTICLE 17 DOMICILIATION

Pour l'exécution des présentes,

- Le **BAILLEUR** fait élection de domicile en son siège social indiqué en tête des présentes Conditions Particulières,
- **SNCF Immobilier** fait élection de domicile DIRECTION DE LA GESTION ET DE L'OPTIMISATION IMMOBILIERE (DGOI) 10 RUE CAMILLE MOKE - CS 20012, 93212 LA PLAINE SAINT-DENIS CEDEX
- **Nexity Property Management** fait élection de domicile en son siège social, sis CLICHY LA GARENNE (92110) – 10-12 rue Marc Bloch
- **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE** fait élection de domicile sis 6 Rue Saint Michel BP 1287 LA ROCHELLE CEDEX

Fait à

Le

En deux exemplaires, dont un pour chacun des signataires.

Pour le LOCATAIRE

Pour le BAILLEUR

LISTE DES ANNEXES

- ANNEXE 1** Conditions Générales
- ANNEXE 2** Etat des lieux d'entrée
- ANNEXE 3** Etat « Risques et Pollutions »
- ANNEXE 4** BASOL/BASIAS
- ANNEXE 5** Notice Particulière de Sécurité Ferroviaire



**OCCUPATION
D'IMMEUBLES BÂTIS OU NON BÂTIS
DÉPENDANT DU DOMAINE
PUBLIC SANS
EXPLOITATION ECONOMIQUE**

NON CONSTITUTIVE DE DROITS RÉELS

CONDITIONS PARTICULIERES

**(Edition du 5 octobre 2016)
Mise à jour le 1^{er} janvier 2020**



Dossier	Ligne n°530000
Département 17	UT 003442H
Commune LA ROCHELLE	Lot 003442H-261
Occupant : Communauté d'Agglomération de la Rochele	Parcelles HM 0008 et 0010

CONVENTION D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE BÂTI OU NON BÂTI DEPENDANT DU DOMAINE PUBLIC SANS EXPLOITATION ECONOMIQUE NON CONSTITUTIVE DE DROITS RÉELS

Entre les soussignés,

La société dénommée « **SNCF Réseau** », société anonyme au capital social de 500.000.000 Euros dont le siège est situé à SAINT-DENIS (93200), 15-17 rue Jean-Philippe Rameau, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY sous le numéro 412 280 737,

Représenté par la société dénommée « **Société nationale SNCF** », société anonyme au capital de 1.000.000.000 Euros, dont le siège est situé à SAINT-DENIS (93200), 2 place aux Etoiles, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY sous le numéro 552 049 447,

En application de la Convention de Gestion et de Valorisation Immobilière en date du 30 juillet 2015 conclue entre les anciens établissements publics SNCF et SNCF RESEAU aux droits desquels viennent respectivement la société nationale SNCF et SNCF Réseau,

Et est représentée par Monsieur Lionel BOUTIN en sa qualité de Directeur Adjoint de la Direction Immobilière Territoriale Sud Ouest, de SNCF Immobilier, dont les bureaux sont sis 142 Rue des Terres de Borde (33081 Bordeaux Cedex), dûment habilité.

Et,

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE dont les bureaux sont sis 6 Rue Saint Michel BP 1287 LA ROCHELLE CEDEX, représentée par Mme Brigitte DESVEAUX agissant en qualité Vice-Présidente de la Communauté d'agglomération La Rochelle en charge des Transports et de la Mobilité en vertu d'une délégation de signature en date du

désignée dans ce qui suit par le terme « **I'OCCUPANT** ».

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

- Le terme « **SNCF Réseau** » utilisé dans les s Conditions Générales et particulières désigne la société attributaire du BIEN.
- Le terme « **SNCF Immobilier** » utilisé dans les Conditions Générales et particulières désigne la branche Immobilière de SNCF, qui a reçu mandat de SNCF Réseau pour conclure et gérer la présente convention d'occupation du domaine public dans le cadre d'une convention de gestion et de valorisation immobilière.
- Le terme « **OCCUPANT** » désigne la personne physique ou morale, publique ou privée à qui est consentie l'autorisation d'occupation du domaine public.
- Le terme « **GESTIONNAIRE** » désigne le mandataire de SNCF Réseau, agissant dans le cadre d'un marché de gestion du patrimoine foncier et immobilier et cessions de biens qui le lie à SNCF Immobilier.

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

représentée par Madame Marie ZAITER AL HOUAYEK en qualité de Directeur Général, dûment habilitée, dont les bureaux sont sis à CLICHY LA GARENNE (92110) – 10-12 rue Marc Bloch, agissant au nom et pour le compte de SNCF Réseau, étant précisé que Nexity Property Management agit dans le cadre d'un marché de gestion du patrimoine foncier et immobilier et cessions de biens qui le lie à SNCF Immobilier, cette dernière agissant elle-même dans le cadre d'une convention de gestion et de valorisation immobilière conclue avec SNCF Réseau suivant le marché du 1er janvier 2018.

- Le terme « **BIEN** » désigne le bien objet de la présente convention d'occupation tel qu'il est décrit à l'article « Désignation » des Conditions Particulières.

PREAMBULE

Le Projet de Pôle d'échanges multimodal de La ROCHELLE doit démarrer dès 2020, avec de nombreux travaux impactant la Gare de La Rochelle et ses abords. Ces travaux sont financés par l'Europe, l'Etat, la Région de Nouvelle-Aquitaine, le Département de la Charente-Maritime, la communauté d'agglomération de La Rochelle, La Ville de La Rochelle, SNCF Réseau et SNCF Gares & Connexions.

Ces différents chantiers concernent la création d'une passerelle piétonne surplombant le faisceau des voies, l'aménagement du parvis et la création d'une gare routière en lien avec le pôle multimodal, la modernisation de l'infrastructure ferroviaire, la mise en accessibilité des quais ainsi que des opérations de rénovation et de sécurisation au sein du bâtiment voyageurs.

Les présentes portent plus précisément sur le chantier de la Passerelle. Celui-ci impacte plusieurs propriétés appartenant pour partie à SA SNCF VOYAGEURS et pour partie à SA SNCF RESEAU. Les PROPRIETAIRES ont ainsi convenu d'accorder respectivement et distinctement à La Communauté d'AGGLOMERATION de LA ROCHELLE des autorisations d'occupations pour toute la durée des travaux.

ARTICLE 1 OBJET DE LA CONVENTION

Les présentes Conditions Particulières non constitutives de droits réels ont pour objet d'autoriser l'OCCUPANT ci-dessus désigné à occuper et utiliser un bien immobilier appartenant à l'Etat et attribué à SNCF Réseau et désigné à l'article « Désignation » (ci-après dénommé « le BIEN »). Le BIEN constitue une dépendance du domaine public.

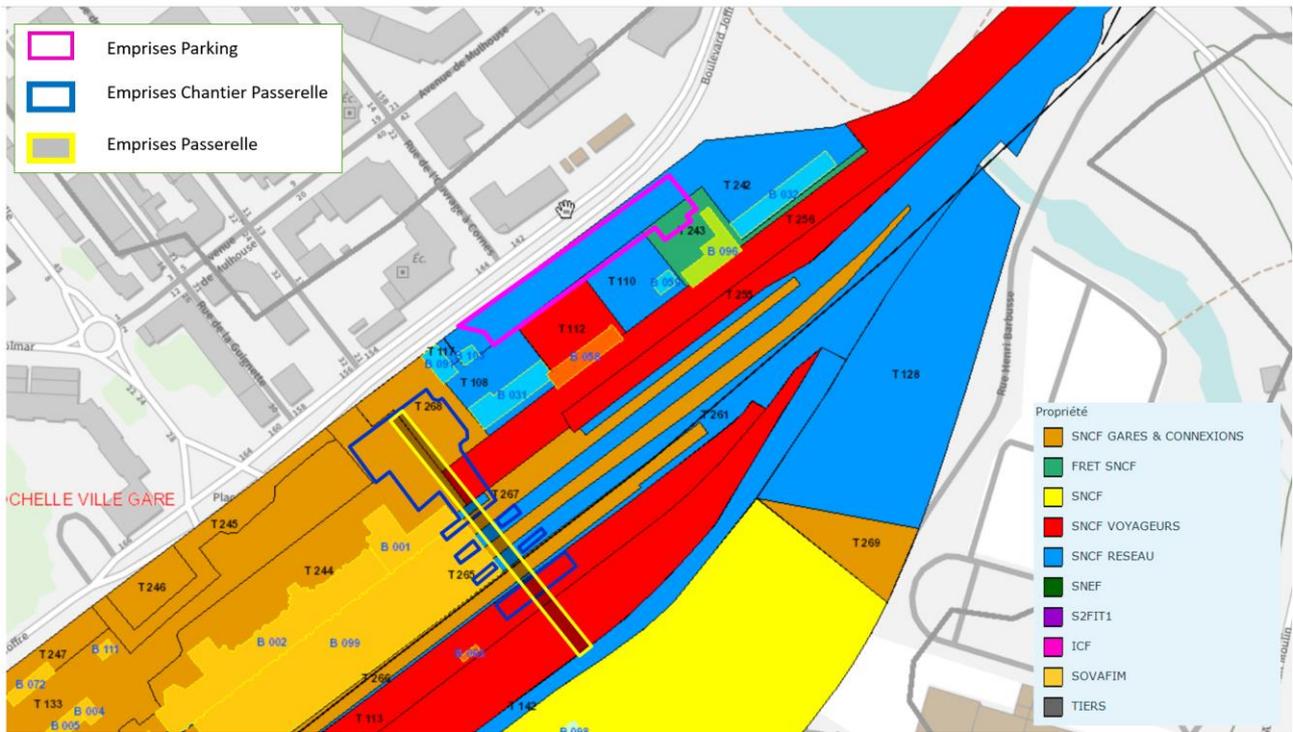
ARTICLE 2 DÉSIGNATION

(Article 12 des Conditions Générales)

2.1 Situation du BIEN

Le BIEN est situé Boulevard Joffre en gare de La Rochelle (17000) et cadastré Section HM, n°0008 et n°0010, UT 003442H, Lot 003442H-261 Ligne 530 000.

Sur le plan général du projet, les emprises chantier sont représentées en bleu et les emprises de la passerelle en jaune. Les propriétés de SNCF RESEAU objets des présentes sont en bleu conformément aux légendes.



2.2 Description du BIEN

Le BIEN immobilier occupe une superficie d'environ 450 m², décomposés comme suit :

Passerelle	003442H T261	250
Chantier Passerelle	003442H T261	200

2.3 État des lieux

Un état des lieux contradictoire, établi le, est annexé aux présentes Conditions Particulières (**ANNEXE n°3**).

ARTICLE 3 CONDITIONS GÉNÉRALES D'OCCUPATION DES LIEUX

La convention d'occupation non constitutive de droits réels est composée par les présentes Conditions Particulières et par les « **Conditions Générales d'occupation d'immeubles bâtis ou non bâtis dépendant du domaine public non constitutive de droits réels** » (**Edition du 5 octobre 2016 mise à jour le 1^{er} janvier 2020**) dont l'OCCUPANT reconnaît avoir pris connaissance. Un exemplaire des Conditions Générales signé, paraphé et daté est annexé aux présentes Conditions Particulières (**ANNEXE n°1**). Ces deux documents constituent un tout indissociable.

Ces Conditions Générales sont complétées ou modifiées comme il est dit dans les articles ci-après.

ARTICLE 4 UTILISATION DU BIEN

(Article 4 des Conditions Générales)

1. Activité autorisée

L'OCCUPANT est autorisé à louer le BIEN pour y exercer les activités suivantes :

- Création d'une passerelle dans le cadre de la réalisation du Pôle Echange Multimodal en gare de la Rochelle

Tout changement de l'activité exercée par L'OCCUPANT dans le BIEN devra préalablement faire l'objet d'un accord exprès et écrit de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE.

2. Manipulation de matières dangereuses et polluantes

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

Pour ce faire, il adresse au GESTIONNAIRE un courrier spécifique, précisant notamment :

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

Si la demande présentée par l'OCCUPANT porte sur des opérations récurrentes, SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE pourra donner un accord exprès unique pour l'ensemble des opérations concernées.

Après obtention de cet accord, l'OCCUPANT doit effectuer toutes les démarches pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires qu'il devra communiquer, pour information, au GESTIONNAIRE.

En outre, sans préjudice de ce qui précède, l'OCCUPANT s'engage à donner suite, à première demande de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE, à toute demande relative à la nature et/ou à la fréquence des opérations impliquant la manutention de matières dangereuses et/ ou polluantes.

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

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

ARTICLE 5 SOUS-OCCUPATION

(Article 3 des Conditions Générales)

Toute sous occupation est interdite.

ARTICLE 6 ETAT DES RISQUES

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

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

L'OCCUPANT déclare avoir pris connaissance de ces documents et vouloir faire son affaire personnelle de cette situation.

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

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

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

La consultation des bases BASOL et BASIAS donne les informations suivantes :
- (ANNEXE 4)

ARTICLE 7 DATE D'EFFET - DURÉE

(Article 5 des Conditions Générales)

Le BAIL est conclu pour une durée de **un an et neuf mois** à compter du **18/05/2020** pour se terminer le **17/02/2022**

Par dérogation à l'article 5 des Conditions Générales, le BAIL sera reconduit tacitement à son échéance pour une durée de **1 an**, faute de congé par l'une des PARTIES à l'autre dans les conditions de la partie V des Conditions Générales, sans toutefois que la durée totale du BAIL initial et de ses reconductions tacites ne puisse excéder le **17/02/2023**.

ARTICLE 8 REDEVANCE

(Article 6 des Conditions Générales)

1) Montant de la redevance

La CONVENTION est accordée sans contrepartie de versement d'une redevance.

2) Modalités de paiement

Sans objet

ARTICLE 9 INDEXATION

(Article 7 des Conditions Générales)

Sans objet

ARTICLE 10 GARANTIE FINANCIÈRE

(Article 8 des Conditions Générales)

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

ARTICLE 11 CHARGES A REMBOURSER

(Article 9 des Conditions Générales)

1 - Prestations et fournitures

Sans objet

2 - Impôts et taxes

Sans objet

3 - Frais de dossier et de gestion

Sans objet

ARTICLE 12 INTÉRÊTS POUR RETARD DE PAIEMENT

(Article 11 des Conditions Générales)

Le défaut de mandatement dans le délai imparti fait courir de plein droit des intérêts moratoires décomptés à partir du jour suivant la date limite de mandatement jusqu'au jour du mandatement effectif, au taux d'intérêt légal en vigueur à la date à laquelle les intérêts ont commencé à courir, majoré de 2 points. La capitalisation des intérêts intervient de plein droit.

ARTICLE 13 ACCÈS AU BIEN

(Article 13 des Conditions Générales)

Les accès et itinéraires autorisés pour accéder au BIEN, ainsi que leur conditions d'entretien, sont précisés dans la NOTE DE SECURITE FERROVIAIRE annexée aux présentes (ANNEXE N°5)

ARTICLE 14 TRAVAUX

(Article 14 des Conditions Générales)

Sur le BIEN mis à disposition, l'OCCUPANT est autorisé à réaliser sur le terrain nu objet des présentes les travaux nécessaires à la réalisation de la passerelle.

L'OCCUPANT est informé que :

Des réseaux divers (eau, électricité...) traversent l'emprise SNCF. L'occupant s'engage à faire une demande de Déclaration d'Intention de Commencer les Travaux (DICT) sur le site www.reseaux-et-canalizations.gouv.fr pour recueillir les informations techniques (plans détaillés etc...)

L'occupant reconnaît avoir été informé de la présence de ces réseaux et s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas porter atteinte au fonctionnement desdits réseaux lors des travaux de forage et pendant toute la durée de l'occupation.

L'occupant supportera l'entière responsabilité des dommages qui viendraient à être causés à ces réseaux lors de la réalisation des travaux projetés durant l'occupation. Par ailleurs, l'occupant s'engage à procéder à toutes les réparations qui seraient rendues nécessaires du fait des dommages causés par son activité et ce sans délai.

L'occupant devra maintenir la continuité d'exploitation des activités gare tout au long de son chantier. Pour ce faire, il s'engage notamment :

- A réserver des circulations piétonnes à toutes les façades du bâtiment voyageurs au nord, sur parvis comme sur quai. La circulation de véhicule devra être possible au droit des aérocondenseurs vers la façade est du pavillon de l'aile est pour les besoins de maintenance
- A permettre une circulation de la machine de vidange des trains depuis le quai n° 1 vers son point de dépotage, modifié par les besoins du projet, et ce en sécurité vis-à-vis des circulations publiques et du chantier, par tout moyen séparatif temporaire approprié. De manière générale, l'ensemble des activités SNCF situées sur l'îlot est (bâtiments ERT, parking agents, poste HT, zones déchets, ...) doivent être inaccessibles au public, tant pendant les travaux qu'en situation définitive.
- A sécuriser l'accès au quai n° 1 en heures de fermeture de la gare vis-à-vis du public. Pour autant, les agents SNCF doivent pouvoir accéder en permanence au quai n° 1 depuis l'îlot est, notamment pour la prise de service des conducteurs de train, un passage piéton permanent avec accès contrôlé sera donc prévu à cet effet
- A prévoir, y compris dans ses emprises chantier, les accès des véhicules de secours en accord avec les services de défense incendie et le correspondant de sécurité incendie de la gare
- A prévoir, y compris dans ses emprises de chantier, les accès à tous les organes de coupure et de comptage de réseaux qui y seraient maintenus
- A informer le directeur de gare, à un rythme minimum S-2, de toutes les modifications d'emprise, en concertation, ainsi que de toutes les interventions susceptibles d'impacter les activités de la gare, afin que ce dernier puisse vérifier les aspects de sécurité, d'incendie, les situations provisoires éventuelles à mettre en place, et diffuser l'information à l'ensemble des acteurs du site.
- A respecter les modalités validées dans les notices de sécurité ferroviaire (cf annexe 5)

ARTICLE 15 ENTRETIEN & RÉPARATIONS

(Article 16 des Conditions Générales)

Les parties conviennent que l'OCCUPANT est réputé propriétaire des ouvrages, constructions et installations décrits à l'article 2 « Désignation du BIEN » et autorisés conformément à l'article « Travaux » sur le bien occupé et s'engage à en prendre l'entière responsabilité au titre des obligations du propriétaire, tant en termes d'entretien, de réparation, que de mises aux normes qui s'avèreraient nécessaires à son exploitation.

ARTICLE 16 ASSURANCES

(Article 20 des Conditions Générales)

Au titre des Assurances :

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

a) la somme minimale à faire assurer par l'OCCUPANT est fixée à 1.000.000 (un **million**) **EUR par sinistre**,

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

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

L'OCCUPANT doit faire assurer au titre de cette assurance les ouvrages, constructions ou installations réalisés par lui à concurrence du montant définitif des travaux visé à l'article 14.1 « Travaux et Constructions – Généralités » des Conditions Générales.

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

La somme minimale à faire assurer par l'OCCUPANT est fixée à **1.000.000 (un million) EUR par sinistre.**

ARTICLE 17 SORT DES OUVRAGES RÉALISÉS PAR L'OCCUPANT

Par dérogation à l'article 26 des Conditions Générales, les travaux réalisés par le LOCATAIRE et listés ci-après, seront maintenus à l'issue du BAIL :

- La Passerelle demeurera sous la responsabilité de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle
- Les escaliers et les ascenseurs sur quais appartiendront à SNCF Gares&Connexion, filiale de SNCF Réseau

ARTICLE 18 DOMICILIATION

Pour l'exécution des présentes,

- **SNCF Réseau** fait élection de domicile en son siège social indiqué en tête des présentes Conditions Particulières,
- **SNCF Immobilier** fait élection de domicile à l'adresse des bureaux de la Direction Immobilière Territoriale 140 Rue des Terres de Borde (33081 Bordeaux Cedex),
- **Nexity Property Management** fait élection de domicile en son siège social, sis CLICHY LA GARENNE (92110) – 10-12 rue Marc Bloch
- **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE** fait élection de domicile sis 6 Rue Saint Michel BP 1287 LA ROCHELLE CEDEX

Fait à , le

En deux exemplaires, dont un pour chacun des signataires.

Pour l'OCCUPANT

Pour SNCF Réseau

LISTE DES ANNEXES

- ANNEXE 1** Conditions Générales
- ANNEXE 2** Etat des lieux d'entrée
- ANNEXE 3** Etat « Risques et Pollutions »
- ANNEXE 4** Basias/Basol
- ANNEXE 5** NSF