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

CONDITIONS PARTICULIERES

Edition du 17 mars 2020

Mise à jour le 15 avril 2022

Dossier n°

Département des Pyrénées
Orientales

Commune de Toulouges

Ligne n°679 000

De Perpignan

A Villefranche Vernet les
Bains

UT n°008291L

Occupant :

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

NON CONSTITUTIVE DE DROITS RÉELS

Entre les soussignés,

La société dénommée **FRET SNCF**, société par actions simplifiée, au capital social de 58.062.998,00 Euros, dont le siège est à Saint Ouen sur Seine (93400), 16 rue Simone Veil, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 518 697 685.

Ci-après dénommée « **BAILLEUR** »

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

En application de la convention de gestion et de valorisation immobilière en date du 30 juillet 2015 conclue entre les anciens établissements publics SNCF et SNCF Mobilités aux droits desquels viennent respectivement la Société nationale SNCF et FRET SNCF en application de l'article 18 de l'ordonnance n°2019-552 du 3 juin 2019 portant diverses dispositions relatives au groupe SNCF.

Et est représentée par Madame Gaelle GRASSET en sa qualité de Directrice Territoriale Grand Sud de SNCF Immobilier, dont les bureaux sont sis 4 rue Léon Gozlan – CS 70014 à Marseille Cedex 03 (13331), dûment habilitée.

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

Et,

La Société dénommée [●] au capital de [●] Euros, dont le siège est situé à [●] et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de [●] sous le n°[●], représentée par son **[gérant, directeur général, président] [Nom et Prénom]** né(e) à [●] le[●] et domicilié(e) à [●], en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés

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

Ci-après dénommée « **LOCATAIRE** »

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

- Le terme « **BAIL** » ou « **Bail** » désigne le présent Bail civil composé des Conditions Générales et des Conditions Particulières.
- Le terme « **BIEN** » désigne le bien objet du présent BAIL tel qu'il est décrit à l'article « Désignation » des Conditions Particulières.
- Le terme « **CONDITIONS GÉNÉRALES** » ou « **Conditions Générales** » désigne les clauses encadrant la location au titre du présent Bail et qui forme avec les présentes Conditions Particulières un tout indivisible.
 - Le terme « **CONDITIONS PARTICULIERES** » ou « **Conditions Particulières** » désigne les clauses ci-après précisant les Conditions Générales et y dérogeant le cas échéant, formant un tout indivisible avec ces dernières.
- Le terme « **LOCATAIRE** » désigne la personne physique ou morale, publique ou privée à qui est consenti le bail civil.
- Le terme « **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 FRET SNCF en application de l'article 18 de l'ordonnance n°2019-552 du 3 juin 2019 portant diverses dispositions relatives au groupe SNCF.
- Le terme « **FRET SNCF** » ou « **BAILLEUR** » désigne le propriétaire du BIEN, tel que susnommé.
- Le terme « **GESTIONNAIRE** » désigne le mandataire de la Société nationale SNCF, agissant dans le cadre d'un marché de gestion du patrimoine foncier et immobilier et cessions de biens.

La Société **ESSET**, ci-après dénommée le GESTIONNAIRE, Société par Actions Simplifiée au capital de 43.416.652,00 €uros, inscrite au RCS de Nanterre sous le n°484 882 642, représentée par Philippe Calmon en sa qualité de Président dont les bureaux sont sis Courbevoie (92400), Liberty Tower – 17 Place des Reflets, agissant au nom et pour le compte de SNCF Réseau, étant précisé que ESSET 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.

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 présent bail a été délivré suite à une procédure préalable de mise en concurrence du[date]....et publiée le ..[date] ...sur EPUBLIMMO ainsi que dans le Midi Libre avec avis d'attribution du....[date]....paru sur EPUBLIMMO.

Il est précisé que, SNCF Immobilier s'inscrit dans une démarche partenariale avec les acteurs du projet ZAC Saint Charles Perpignan 2040. Des réflexions sont menées pour le devenir et la requalification du site de Perpignan Saint Charles. A ce titre, le LOCATAIRE reconnaît que le présent bail est particulièrement précaire.

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.

Le présent bail ne peut être dissocié de la convention d'occupation temporaire conclue avec le LOCATAIRE pour le BIEN non bâti propriété de SNCF Réseau répertorié à l'inventaire du patrimoine ferroviaire sous la référence 008291L-019p.

En conséquence, l'attention du LOCATAIRE est attirée sur le fait que toute résiliation du présent contrat, pour quel que motif que ce soit, entraînera la résiliation dans les mêmes conditions de la convention conclue entre LE LOCATAIRE et SNCF RESAU pour l'occupation du bien non bâti référencé 008291L-019p et inversement.

ARTICLE 2 DÉSIGNATION DU BIEN

(Article 12 des Conditions Générales)

2.1 Situation du BIEN

Le BIEN est situé rue de Lisbonne à Toulouges (66 350) et cadastré Section AC, n° 8p. Il est figuré sous teinte rouge au plan ci-annexé (**ANNEXE n°2 : Plan du BIEN**).

UT n°008291L Lot n°016p

Ligne n°679 000 de Perpignan à Villefranche-Vernet-les-bains

2.2 Description du BIEN

Le BIEN occupe une superficie d'environ 42 m² de bureaux situés à l'étage du bâtiment 11

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

Le LOCATAIRE est informé que :

- L'accès au bureau de l'étage se fait via un sas d'accès commun entre plusieurs locataires. Le LOCATAIRE s'engage par conséquent à ne pas entraver d'une quelconque manière cet accès commun

2.3 État des lieux d'entrée

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

ARTICLE 3 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BAIL

Le BAIL portant sur un bien immobilier appartenant à la société FRET SNCF est composé par les présentes Conditions Particulières et par les « **Conditions Générales du bail civil portant sur un bien immobilier appartenant à la société FRET SNCF** » (Edition du 15/04/2022) 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 :

- Bureaux et vestiaires
- Sanitaires (WC et douche)

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

Hypothèse 1

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

4.2 Manipulation de matières dangereuses et polluantes

Toute manipulation de matières dangereuse et polluantes est interdite.

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 – SANTE PUBLIQUE

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

L'Etat « Risques et Pollutions » établi à partir d'informations mises à disposition par le préfet est annexé aux présentes ainsi que, le cas échéant, mention de l'arrêté concerné et des extraits des

documents de référence permettant la localisation du BIEN au regard des risques pris en compte prévus à l'article R. 125-24 du code de l'environnement.

Annexe n°4 : Etat « Risques et Pollutions »

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

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

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

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

3. Diagnostic de performance énergétique (article L.126-26 du code de la construction et de l'habitation)

Le présent BAIL comporte, conformément à l'article L.126-26 du code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique ci-annexé.

Le diagnostic de performance énergétique est établi par le BAILLEUR aux frais du LOCATAIRE.

(ANNEXE n°6 : Diagnostic de performance énergétique)

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

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

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

(ANNEXE n°5 : DTA)

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

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

La consultation des informations publiques sur les risques, sites et sols pollués donne les informations suivantes :

- Pas de site référencé sur le bien

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

- Risque radon : Catégorie 2
- Risque sismique : Risque modéré
- PPR : PPRi approuvé le 01/10/2008 le bien est situé en zone blanche (risque inondation)
- Documents d'urbanisme : Le bien est situé en zone U3 du PLU de la commune

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

- Exposition au retrait gonflement des argiles : Risque faible

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 3 ans à compter du 01/08/2024 (ci-après « Date de prise d'effet du Bail ») pour se terminer le 31/07/2027.

Par dérogation à l'article 5 des Conditions Générales, le BAIL sera reconduit tacitement à son échéance par périodes d'une année, faute de congé adressé par lettre recommandée avec accusé de réception par l'une des PARTIES à l'autre 3 mois avant l'échéance du BAIL, sans toutefois que la durée totale du BAIL initial et de ses reconductions tacites ne puisse excéder 5 ans soit au plus tard le 31/07/2029.

ARTICLE 8 LOYER

(Article 6 des Conditions Générales)

1) Montant du loyer

Hypothèse 1

Le BAIL est consenti et accepté moyennant un loyer annuel, hors taxes, minimum de **(trois-mille-huit-cents) 3 800,00 €**, TVA en sus.

Hypothèse 2

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

-Euros pour la période duau
-Euros pour la période du au

Le montant total des loyers cumulés à verser sur la durée maximale totale du bail ne peut être inférieur à 19 000€

2) Modalités de paiement

Le LOCATAIRE s'oblige à payer le loyer annuellement et d'avance. Le premier terme sera exigible à la Date de prise d'effet du Bail. Un avis d'échéance sera adressé par SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE 30 jours avant chaque échéance.

ARTICLE 9 INDEXATION

(Article 7 des Conditions Générales)

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

Loyer indexé = Loyer de référence x (indice de comparaison / indice de référence).

La première indexation s'effectuera en prenant :

- Pour loyer de référence, le loyer en vigueur au jour de l'indexation,
- Pour indice de référence, le dernier indice ILAT publié trimestriellement par l'INSEE à la Date de prise d'effet du Bail,
- Pour indice de comparaison, l'indice ILAT publié trimestriellement par l'INSEE du même trimestre de l'année suivante.

Les indexations ultérieures s'effectueront en prenant :

- Pour loyer de référence, le loyer résultant de la précédente indexation,
- Pour indice de référence, l'indice ILAT publié trimestriellement par l'INSEE ayant servi d'indice de comparaison pour la précédente indexation,
- Pour indice de comparaison, l'indice ILAT publié trimestriellement par l'INSEE du même trimestre de l'année suivante.

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 10 GARANTIE FINANCIÈRE

(Article 8 des Conditions Générales)

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, le LOCATAIRE versera au BAILLEUR, à titre de dépôt de garantie, une somme minimale de Euros par virement, correspondant à **trois (3) mois de loyer TTC**, au plus tard dans les huit (8) jours ouvrés suivants la Date de prise d'effet du Bail.

Ladite somme sera ajustée, de plein droit et sans aucune formalité, à l'occasion de chaque modification du montant du loyer et, le cas échéant, du taux de la TVA, de façon à être égale à tout moment à 3 mois de loyer TTC.

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

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

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

ARTICLE 11 CHARGES A REMBOURSER

(Article 9 des Conditions Générales)

1 - Prestations et fournitures

Les prestations et fournitures suivantes étant directement payées par le BAILLEUR auprès de ses fournisseurs, elles sont remboursées par le LOCATAIRE dans les conditions suivantes :

- Eau
- Electricité

Le LOCATAIRE rembourse au BAILLEUR les dépenses engagées sur la base d'un forfait annuel global.

Le montant annuel de ce forfait est fixé à **(quatre-cent-vingt-six) 426,00 €** hors taxes ; il est payable aux conditions et selon la périodicité fixées pour le paiement du loyer.

Ce forfait est indexé dans les mêmes conditions que le loyer.

2 - Impôts et taxes

Le LOCATAIRE rembourse au BAILLEUR sur la base d'un forfait annuel global le montant des impôts et taxes que le BAILLEUR est amené à acquitter du fait de la location du BIEN.

Le montant annuel du forfait est fixé à **(cinq-cents) 500,00 €** hors taxes ; il est payable aux conditions et selon la périodicité fixées pour le paiement du loyer.

3 - Frais de dossier et de gestion

Le LOCATAIRE paie au BAILLEUR un montant forfaitaire fixé à **(mille) 1 000,00 €** hors taxe, correspondant aux frais d'établissement et de gestion du dossier comprenant les frais d'établissement des différents diagnostics annexés au BAIL. 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 voie publique via la rue de Lisbonne puis via l'accès commun situé au rez-de-chaussée du bâtiment n°11.

(ANNEXE n°2 : Plan d'accès au BIEN)

Le LOCATAIRE empruntera l'accès principal de la plateforme Ferroviaire dite « Saint Charles » via un premier portail d'accès automatique commun dont les horaires d'ouverture sont rappelés ci-après :

Lundi	8h30 – 19h00
Mardi	8h30 – 19h00
Mercredi	8h30 – 19h00
Jeudi	8h30 – 19h00
Vendredi	8h30 – 19h00
Samedi	8h30 – 18h00
Dimanche	reste fermé

Les voies routières du site, permettant l'accès à l'emplacement occupé, sont communes à SNCF, ses clients et les locataires du site (justifiant d'un contrat d'occupation conforme).

Aussi, les occupants ont solidairement l'obligation d'appliquer ou de faire appliquer les règles impératives suivantes :

- **Permettre la libre circulation sur les voiries du site, à toute heure du jour et de la nuit,**
- **Ne pas stationner sur les voiries communes et les zones dangereuses,**
- **Respecter les sens de circulation.**

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.

Hypothèse 1

| Le LOCATAIRE est autorisé à réaliser, à ses frais, sur le BIEN, les aménagements suivants :

- ***(désignation des aménagements à compléter)***

Le LOCATAIRE s'oblige à réaliser ces aménagements dans un délai de 6 mois à compter de la Date de prise d'effet du Bail.

A tout moment SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE peut vérifier la nature et la consistance des aménagements réalisés.

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

ARTICLE 15 ENTRETIEN & RÉPARATIONS

(Article 16 des Conditions Générales)

Les travaux relevant de l'article 606 du Code civil en ce compris les travaux ordonnés par l'administration et ceux relatifs à la mise en conformité du BIEN à la réglementation seront effectués sous maîtrise d'ouvrage du BAILLEUR. Le coût de ces travaux sera refacturé au LOCATAIRE au prorata de la surface louée.

Le cas échéant, la facturation de la quote-part mise à la charge du LOCATAIRE lui sera adressée par SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE.

En effet, et tel qu'il résulte de 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 », les travaux de l'article 606 du Code civil de même que les travaux prescrits par l'Administration et les travaux relatifs à la mise en conformité du BIEN à la réglementation incombent au LOCATAIRE, de telle sorte que la charge financière desdits travaux doit être assumée par ce dernier.

ANNEXE n°7 : Annexe 1 des Conditions Générales

Hypothèse 1 dans l'éventualité d'aménagement réalisés par le locataire

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

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

ARTICLE 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) 1 000 000,00 € par sinistre**,

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

Le LOCATAIRE doit faire assurer au titre de cette assurance le BIEN étant entendu que cette police doit être assortie d'une clause prévoyant :

- i. que la garantie est acquise en valeur à neuf (le montant des capitaux garantis figurant au contrat devra faire référence de manière expresse à la valeur de reconstruction à neuf des locaux loués),
- ii. avec dérogation totale et absolue de la règle proportionnelle des capitaux assurés,
- iii. et indexation du montant des garanties en fonction des variations de l'indice du coût de la construction publié par la Fédération Nationale du Bâtiment (FNB) ou de l'indice des « Risques Industriels » (RI), publié par l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances ou ceux qui leur seraient substitués.

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

Le LOCATAIRE doit étendre les garanties de sa police de « responsabilité civile », 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 **(un million) 1 000 000,00 € par sinistre.**

Hypothèse dans le cadre de la réalisation d'aménagements par l'occupant sur le bien

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) 1 000 000,00 € par sinistre,**

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

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

i. le BIEN,

ET

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

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

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

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

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

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

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

La somme minimale à faire assurer par le LOCATAIRE est fixée à **(un million) 1 000 000,00 € 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 à l'adresse des bureaux de la Direction Immobilière Territoriale Grand Sud,
- **ESSET** fait élection de domicile en son siège social, sis 17 Place des reflets à Courbevoie (92400),
- **[à compléter]** fait élection de domicile à l'adresse indiquée en tête des présentes Conditions Particulières.

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** Plan du BIEN
- ANNEXE 3** Etat des lieux d'entrée
- ANNEXE 4** Etat « Risques et Pollutions »
- ANNEXE 5** Diagnostic technique amiante (DTA)
- ANNEXE 6** Diagnostic de performance énergétique
- ANNEXE 7** Annexe 1 des Conditions Générales
- ANNEXE ...** *Devis descriptif et estimatif des travaux à caractère immobilier (le cas échéant)*
- ANNEXE ...** *Plan détaillé des ouvrages ou constructions (le cas échéant)*
- ANNEXE ...** *Tableau d'amortissement*