Département de **LA SARTHE (72)**
Commune : **LE MANS (72100)**

Ligne n° 561316
Raccordement de La Clarté (Le Mans)
PK 000+600 à 000+742

LE MANS ANCIEN ENTRETIEN
UT 003104H – LOT T240p

LOCATAIRE : **[Nom du candidat retenu]**

BAIL CIVIL PORTANT SUR UN BIEN IMMOBILIER APPARTENANT A LA SOCIETE HEXAFRET

NON CONSTITUTIF DE DROITS RÉELS

CONDITIONS PARTICULIERES

Entre les soussignés,

La société **HEXAFRET**, Société par actions simplifiée au capital de 10 356 000 euros, dont le siège social est situé 16 rue Simone Veil à 93400 Saint-Ouen, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Bobigny sous le numéro 982 759 672, représentée par Monsieur Charles PUECH PAYS D'ALISSAC, en sa qualité de Président d'HEXAFRET, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée « **BAILLEUR** »

Et, [COMPARUTIONS DU CANDIDAT RETENU]

La Société dénommée **[•]** au capital de [•] Euros, dont le siège est situé à [•] et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de [•] sous le n° [•],

Représentée par son ***[compléter et préciser la fonction : gérant, directeur général, président] [Nom et Prénom]*** né(e) à [•] le [•] et domicilié(e) à [•], en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés
- par délégation de pouvoirs de M. [•] agissant en qualité de **[*préciser la fonction*]**, en date du [•],
- aux termes d'une délibération du conseil d'administration en date du [•].

Ci-après dénommée « **LOCATAIRE** »

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

- 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 forment 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 « **HEXAFRET** » ou « **BAILLEUR** » désigne le propriétaire du BIEN, tel que susnommé.

- La Société **ESSET**, ci-après dénommée le « **GESTIONNAIRE** », Société par actions simplifiée au capital de 43.416.652,00 €uros, dont le siège social est situé à Courbevoie (92400), 17 place des Reflets, inscrite au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le n° B 484 882 642, titulaire de la carte professionnelle « Transaction sur immeubles et fonds de commerce - Gestion Immobilière – Syndic de copropriété» n° CPI 9301 2015 000 002 728 délivrée par la Chambre de commerce et d'industrie de Paris-Ile de France, et garantie par GALIAN Assurances, 89 rue La Boétie, 75008 Paris.

  Représentée par Monsieur Philippe CALMON, Président.

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

PRÉAMBULE

Le lot référencé RLE EMP 0100 (lot T240), objet du présent Bail, est mitoyen des lots référencés T208 et T238, propriétés de l'Etat et attribués à SNCF Réseau. Ces trois lots ne peuvent être dissociés dans leur utilisation, du fait du découpage parcellaire, et l'accès unique leur est commun. Pour éviter l'enclavement de l'une des propriétés, le propriétaire HEXAFRET et l'attributaire SNCF Réseau se sont rapprochés et ont examiné les conditions d'une mise à disposition commune de ces lots. Par conséquent, ils ont opté pour une mise en concurrence commune de ces fonciers.

Le présent Bail civil a été délivré suite à une procédure préalable de mise en concurrence facultative, publiée le **[date]** sur le site internet E-publimmo (https://epublimmo.sncf/) avec avis d'attribution du **[date]** paru sur le site internet E-publimmo (https://epublimmo.sncf/).

L'activité déployée par le LOCATAIRE sur le BIEN est indissociable de celle qu'il exerce sur le terrain appartenant à l'Etat et attribué à SNCF Réseau. Le LOCATAIRE déclare être titulaire, par ailleurs, d'une convention d'occupation temporaire (ci-après désignée « Convention d'occupation ») portant sur les lots T208p et T238, suivant l'acte sous seing privé en date du **[date].**

Le présent Bail et la Convention d'occupation sont donc liés et interdépendants et ne peuvent s'exécuter l'un sans l'autre.

Il est, par ailleurs, précisé que les voies ferrées désignées à l'article 2.2 des présentes sont raccordées au réseau ferré national au travers d'une convention de raccordement n° …… d'une installation terminale embranchée (ITE) conclue entre le LOCATAIRE et HEXAFRET à compter du ……., signée le ……. et annexée aux présentes (**ANNEXE n°7**). Cette convention (ITE) prendra fin de fait à l'échéance du présent Bail.

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)*

1. *Situation du BIEN*

Le BIEN est situé sur le site de **LE MANS ANCIEN ENTRETIEN**, accessible par la Rue de la Foucaudière au MANS (72100) et est repris au cadastre de ladite commune sous le n° 84p de la Section KS (**ANNEXE n°2.2**). Il est figuré sous teinte verte encadré vert au plan annexé (**ANNEXE n°2.1 - Plan du BIEN**).

Le BIEN est situé entre le Pk 000+600 et le Pk 000+742 de la ligne n° 561316 (Raccordement de La Clarté (Le Mans)), il porte la référence : **UT– 003104H, Lot RLE EMP 0100 (lot T240p).**

2. *Description du BIEN*

Le BIEN occupe une superficie d'environ **49 136 m² de terrain nu**, décomposée comme suit :

- Environ 49 136 m² de terrain nu sur le lot RLE EMP 0100 (lot T240p) ;
- Et environ 700 mètres linéaires de voies ferrées, répartis sur deux lignes ferrées, raccordées à une voie de service électrifiée (sans numéro) du réseau ferré national (RFN), dont le détail est le suivant :
    - Une voie en impasse de 500 mètres linéaires environ raccordée à la voie de service du RFN par le branchement 102, dont 300 mètres linéaires situés sur le BIEN mis à disposition. La voie est nommée "voie A" au sein de l'**ANNEXE n°6**.
    - Une voie en impasse de 200 mètres linéaires environ, électrifiée en tête et raccordée à la voie de service du RFN par le branchement 768. La voie est nommée "voie B" au sein de l'**ANNEXE n°6**.

Un rapport d'expertise des voies de service établi par la société SFERIS est annexé aux présentes (**ANNEXE n°6**).

Les voies ferrées désignées à l'article 2.2 des présentes sont raccordées au réseau ferré national au travers d'une convention de raccordement n° …… d'une installation terminale embranchée (ITE) conclue entre le LOCATAIRE et HEXAFRET à compter du ……., signée le …… et annexée aux présentes (**ANNEXE n°7**).

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, à savoir :
- Un bâtiment non référencé dans l'outil PGI IMMO RAIL, identifié au sein de l'**ANNEXE n°3**.

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.

OPTION

Sur le BIEN mis à disposition, le LOCATAIRE est autorisé à réaliser les ouvrages, constructions, équipements et installations [préciser de quels ouvrages, constructions, équipements ou installations dont il s'agit] suivants :
-
-

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)**.

L'état des lieux d'entrée est complété par un diagnostic environnemental dans les conditions définies à l'article 12 des Conditions Générales établi à la demande du BAILLEUR par le LOCATAIRE **(ANNEXE n°8 : Diagnostic environnemental).** Le diagnostic est à transmettre au GESTIONNAIRE sous un délai de **6 mois** à compter de la date de signature des présentes.

En outre, le LOCATAIRE est informé qu'il devra produire, à ses frais, un diagnostic environnemental lors de l'état des lieux de sortie permettant sa comparaison avec celui de l'état des lieux d'entrée, dans les conditions prévues à l'article 27 des Conditions Générales.

ARTICLE 3 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BAIL

Le BAIL portant sur un bien immobilier appartenant à la société HEXAFRET est composé par les présentes Conditions Particulières et par les **« Conditions Générales du bail civil portant sur un bien immobilier appartenant à la société HEXAFRET » (Edition du 03/11/2025)** 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)*

1. *Activité autorisée*

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

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

Option ***Si le LOCATAIRE demande à domicilier le siège social de sa société dans le BIEN***
Le LOCATAIRE est 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.

Le LOCATAIRE utilisera le BIEN dans les conditions suivantes :

- En conformité avec les Directives de Sécurité Ferroviaire (DSF) reprises en **ANNEXE n°1.2** ;

- En conformité avec les Servitudes T1 de protection du domaine public Ferroviaire reprises en **ANNEXE n°1.3** ;

- Le LOCATAIRE doit clôturer le BIEN occupé à ses frais exclusifs et sous contrôle du GESTIONNAIRE, ou maintenir les clôtures existantes, et notamment de telle sorte qu'il ne puisse exister d'accès direct sur les terrains affectés à l'exploitation ferroviaire. Le maintien en bon état d'entretien de ces clôtures sera à la charge exclusive du LOCATAIRE.

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 du BAILLEUR 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 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 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.

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

OPTION N°1
Formule à insérer si le LOCATAIRE déclare ne pas exercer une activité entrant dans le champ d'application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement

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.

OPTION N°2
Formule à insérer si le LOCATAIRE est amené à exercer une activité entrant dans le champ d'application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement et soumise à déclaration

Dans le cadre de la demande présentée aux fins d'être autorisé à occuper le BIEN objet du présent BAIL, le LOCATAIRE a présenté un projet de déclaration, au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement prévue par les articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement. Cette pièce est jointe en annexe au présent BAIL (**ANNEXE n° [-] : Projet de déclaration ICPE**).

Une fois l'accord du BAILLEUR obtenu sur le projet de déclaration à soumettre à l'administration, le LOCATAIRE, qui ne pourra apporter de modification à cette déclaration sans l'accord exprès préalable du BAILLEUR le notifie aux autorités compétentes.

Le LOCATAIRE s'engage à fournir au GESTIONNAIRE une copie de la déclaration adressée aux autorités compétentes, ainsi que des pièces accompagnant ladite déclaration et du récépissé qui lui aura été remis, préalablement à tout commencement de l'activité déclarée sur le BIEN.

Le LOCATAIRE fournira, pendant toute la durée du présent BAIL, tout document ou information relatif à l'installation, y compris les rapports de contrôle périodique, et notamment toutes les décisions émanant des autorités compétentes et de façon générale toutes demandes, prescriptions ou injonctions des autorités compétentes. Le LOCATAIRE fournira également au GESTIONNAIRE une copie de tous les courriers éventuels qu'il serait amené à adresser aux autorités compétentes ou à recevoir d'elles.

Le LOCATAIRE s'engage à respecter strictement la réglementation relative aux installations classées pour l'environnement applicable à son activité, notamment en ce qui concerne les activités autorisées sur le BIEN, les produits pouvant y être stockés, la sécurité, la prévention des pollutions, etc. et ce de manière à ce que son activité soit à tout moment conforme aux engagements et prescriptions encadrant l'exploitation.

Par ailleurs, d'une façon générale, le LOCATAIRE devra se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives relatives à son activité, aux produits stockés et au BIEN et s'engage à n'exercer aucune activité susceptible de remettre en cause l'affectation ou la destination du BIEN. Sans accord préalable et exprès du BAILLEUR, le LOCATAIRE ne peut, sous aucun prétexte, modifier, même momentanément, cette utilisation ni changer la nature des activités exercées dans le BIEN.

Le LOCATAIRE s'engage à fournir au GESTIONNAIRE une copie de toute déclaration complémentaire, modificative ou nouvelle ou de tout dossier d'information relatif à cette modification adressée aux autorités compétentes, ainsi que des pièces fournies à l'appui et du récépissé qui lui aura été remis, le cas échéant, par l'administration.

Le LOCATAIRE déclare faire son affaire personnelle des différentes formalités évoquées ci-dessus et assurer le respect de la réglementation en vigueur, de manière à ce que le BAILLEUR ou le GESTIONNAIRE ne soit en aucun cas inquiété ni recherché à cet égard. Le BAILLEUR, ou le GESTIONNAIRE ne pourra en aucun cas être tenu responsable en cas de refus ou de retard dans l'obtention du ou des récépissés ou au titre des décisions que les autorités compétentes seront amenées à prendre, dans le cadre du suivi de l'exploitation de l'installation. A cet effet le GETSIONNAIRE s'engage à fournir au LOCATAIRE tout document en la possession du propriétaire requis par l'administration en vue de l'obtention desdites autorisations et que le LOCATAIRE ne pourrait obtenir de son propre chef.

Le LOCATAIRE s'oblige à se conformer pendant toute la durée du BAIL à tout règlement, arrêté, injonction administrative le concernant et à exécuter à ses seuls frais, risques et périls tous travaux rendus nécessaires en application desdites prescriptions ou injonctions administratives, de quelque nature qu'elles soient, le tout de manière à ce que le BAILLEUR, ou le GESTIONNAIRE ne soit jamais ni recherché, ni inquiété à ce sujet.

Dans les six (6) mois précédant l'échéance du présent bail civil, le LOCATAIRE s'oblige à notifier au préfet la mise à l'arrêt définitif de l'installation et à indiquer les mesures prises pour assurer la mise en sécurité (dont copie de l'attestation garantissant la mise en œuvre des mesures de mise en sécurité pour les rubriques ICPE visées à l'article R. 512-66-3 du Code de l'environnement) et celles envisagées pour la remise en état du BIEN. Le LOCATAIRE communiquera ces informations au GESTIONNAIRE et lui adressera également copie du récépissé de notification délivré par le préfet. Le LOCATAIRE réalisera en outre, préalablement à l'échéance du BAIL, les mesures de remise en état du BIEN dans les conditions prévues par la réglementation et dans les conditions prévues à l'article 27 des Conditions Générales.

Au cas où les opérations de remise en état ne seraient pas achevées avant l'échéance du BAIL, il sera fait application des stipulations de l'article 27 des Conditions Générales.

Le LOCATAIRE adressera au GESTIONNAIRE, dès réception, copie de toutes demandes, prescriptions ou récépissés qui lui seront adressés par l'administration à la suite de la cessation d'activité sur le BIEN et de sa remise en état.

Enfin, le LOCATAIRE se conformera aux mesures complémentaires qui pourraient lui être imposées par le préfet postérieurement à la date de remise en état du BIEN et prendra à sa charge exclusive leurs coûts.

OPTION N°3
Formule à insérer si le LOCATAIRE est amené à exercer une activité entrant dans le champ d'application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement
et soumise à enregistrement

Dans le cadre de la demande présentée aux fins d'être autorisé à occuper le BIEN objet du présent BAIL, le LOCATAIRE a présenté un projet de dossier de demande d'enregistrement, au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement prévue par les articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement. Cette pièce est jointe en annexe au présent BAIL (**ANNEXE n°[-] : Projet de demande d'enregistrement d'ICPE**).

Une fois l'accord du BAILLEUR obtenu sur le projet de dossier de demande d'enregistrement à soumettre à l'administration, le LOCATAIRE, qui ne pourra apporter de modification à son dossier sans l'accord exprès préalable du BAILLEUR le notifie aux autorités compétentes.

Le LOCATAIRE s'engage à fournir au GESTIONNAIRE une copie du dossier de demande d'enregistrement adressé aux autorités compétentes, ainsi que des pièces accompagnant ledit dossier d'enregistrement et du récépissé de dépôt qui lui aura été remis. Le LOCATAIRE fournira également une copie de l'arrêté d'enregistrement, préalablement à tout commencement de l'activité déclarée sur le BIEN.

Le LOCATAIRE fournira, pendant toute la durée du présent bail, tout document ou information relatifs à l'installation et notamment toutes les décisions émanant des autorités compétentes et de façon générale toutes demandes, prescriptions ou injonctions des autorités compétentes. Le LOCATAIRE fournira également au GESTIONNAIRE une copie de tous les courriers éventuels qu'il serait amené à adresser aux autorités compétentes ou à recevoir d'elles.

Le LOCATAIRE s'engage à respecter strictement les prescriptions de l'arrêté d'enregistrement et, d'une manière plus générale, la réglementation relative aux installations classées, notamment en ce qui concerne les activités autorisées sur le BIEN, les produits pouvant y être stockés, la sécurité, la prévention des pollutions, etc. et ce de manière à ce que son activité soit à tout moment conforme aux engagements et prescriptions encadrant l'exploitation.

Par ailleurs, d'une façon générale, le LOCATAIRE devra se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives relatives à son activité, aux produits stockés et au BIEN et s'engage à n'exercer aucune activité susceptible de remettre en cause l'affectation ou la destination du BIEN. Sans accord préalable et exprès du BAILLEUR, le LOCATAIRE ne peut, sous aucun prétexte, modifier, même momentanément, cette utilisation ni changer la nature des activités exercées dans le BIEN.

Le LOCATAIRE s'engage à fournir au GESTIONNAIRE une copie de toute déclaration ou dossier relatifs à cette modification adressé aux autorités compétentes, ainsi que des pièces fournies à l'appui et, le cas échéant, du nouvel arrêté d'enregistrement délivré par les autorités compétentes compte tenu du caractère substantiel de la modification.

Le LOCATAIRE déclare faire son affaire personnelle des différentes formalités évoquées ci-dessus et assurer le respect de la réglementation en vigueur, de manière à ce que le BAILLEUR et le GESTIONNAIRE ne soit en aucun cas inquiété ni recherché à cet égard. Le BAILLEUR et le GESTIONNAIRE ne pourront en aucun cas être

tenu responsables en cas de refus ou de retard dans l'obtention du ou des arrêtés d'enregistrement ou au titre des décisions que les autorités compétentes seront amenées à prendre, dans le cadre du suivi de l'exploitation de l'installation. A cet effet, le BAILLEUR ou le GESTIONNAIRE s'engage à fournir au LOCATAIRE tout document en la possession du propriétaire requis par l'administration en vue de l'obtention desdites autorisations et que le LOCATAIRE ne pourrait obtenir de son propre chef.

Le LOCATAIRE s'oblige à se conformer pendant toute la durée du BAIL à tout règlement, arrêté, injonction administrative le concernant et à exécuter à ses seuls frais, risques et périls tous travaux rendus nécessaires en application desdites prescriptions ou injonctions administratives, de quelque nature qu'elles soient, le tout de manière à ce que le BAILLEUR ou le GESTIONNAIRE ne soit jamais ni recherché, ni inquiété à ce sujet.

Dans les douze (12) mois précédant l'échéance du BAIL, le LOCATAIRE s'oblige à déposer auprès du préfet un dossier de cessation d'activité et à indiquer les mesures prises pour assurer la mise en sécurité du BIEN (dont l'attestation garantissant la mise en œuvre des mesures de mise en sécurité prévue par la règlementation relative aux installations classées) et celles envisagées pour la remise en état (dont l'attestation garantissant l'adéquation des mesures proposées pour la réhabilitation prévue par la règlementation relative aux installations classées). Le LOCATAIRE communiquera ces informations au GESTIONNAIRE et s'oblige à leur justifier du dépôt du dossier de cessation d'activité.

Le LOCATAIRE s'engage à finaliser, préalablement à l'échéance du présent bail civil, l'ensemble des opérations de mise en sécurité et de remise en état du BIEN dans les conditions prévues par la réglementation et dans les conditions prévues à l'article 27 des Conditions Générales. Le LOCATAIRE devra en outre, préalablement à l'état des lieux de sortie, obtenir et communiquer au GESTIONNAIRE l'attestation garantissant la conformité des travaux de réhabilitation dans les conditions prévues par la réglementation relative aux installations classées.

Au cas où les opérations de remise en état ne seraient pas achevées avant l'échéance du BAIL, il sera fait application des stipulations de l'article 27 des Conditions Générales.

Plus généralement, le LOCATAIRE adressera au GESTIONNAIRE, dès réception, copie de toutes demandes, prescriptions ou récépissés qui lui seront adressés par l'administration à la suite de la cessation d'activité sur le BIEN et de sa remise en état.

Enfin, le LOCATAIRE se conformera aux mesures complémentaires qui pourraient lui être imposées par le préfet postérieurement à la date de remise en état du BIEN et prendra à sa charge exclusive leurs coûts.

OPTION N°4
Formule à insérer si le LOCATAIRE est amené à exercer une activité entrant dans le champ d'application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement
et soumise à autorisation

Dans le cadre de la demande présentée aux fins d'être autorisé à occuper le BIEN, le LOCATAIRE a présenté un projet de demande d'autorisation d'exploiter, au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement prévue par les articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement. Cette pièce est jointe en annexe au BAIL (**ANNEXE n° [-] : Projet de demande d'autorisation d'ICPE**).

Une fois l'accord du BAILLEUR obtenu sur le projet de dossier de demande d'autorisation à soumettre à l'administration, le LOCATAIRE, qui ne pourra apporter de modification à son dossier sans l'accord exprès préalable du BAILLEUR, le notifie aux autorités compétentes.

Le LOCATAIRE s'engage à fournir au GESTIONNAIRE une copie du dossier de demande d'autorisation adressé aux autorités compétentes ainsi que des pièces accompagnant ledit dossier et du récépissé qui lui aura été

remis. Le LOCATAIRE fournira également une copie de l'arrêté d'autorisation d'exploiter qui lui sera délivré, préalablement à tout commencement de l'activité déclarée sur le BIEN.

Le LOCATAIRE fournira, pendant toute la durée du BAIL, tout document ou information relatifs à l'installation et notamment toutes les décisions émanant des autorités compétentes et de façon générale toutes demandes, prescriptions ou injonctions des autorités compétentes. Le LOCATAIRE fournira également au GESTIONNAIRE une copie de tous les courriers éventuels qu'il serait amené à adresser aux autorités compétentes ou à recevoir d'elles.

Le LOCATAIRE s'engage à respecter strictement les prescriptions de l'autorisation d'exploiter et, d'une manière plus générale, la réglementation relative aux installations classées, notamment en ce qui concerne les activités autorisées sur le BIEN, les produits pouvant y être stockés, la sécurité, la prévention des pollutions, etc. et ce de manière à ce que son activité soit à tout moment conforme aux engagements et prescriptions encadrant l'exploitation.

Par ailleurs, d'une façon générale, le LOCATAIRE devra se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives relatives à son activité, aux produits stockés et au BIEN et s'engage à n'exercer aucune activité susceptible de remettre en cause l'affectation ou la destination du BIEN. Sans accord préalable et exprès du BAILLEUR, le LOCATAIRE ne peut, sous aucun prétexte, modifier, même momentanément, cette utilisation ni changer la nature des activités exercées dans le BIEN.

Le LOCATAIRE s'engage à fournir au GESTIONNAIRE une copie de toute déclaration ou dossier relatifs à cette modification adressé aux autorités compétentes, ainsi que des pièces fournies à l'appui et, le cas échéant, du nouvel arrêté d'autorisation délivré par les autorités compétentes compte tenu du caractère substantiel de la modification.

Le LOCATAIRE déclare faire son affaire personnelle des différentes formalités évoquées ci-dessus et assurer le respect de la réglementation en vigueur, de manière à ce que le BAILLEUR ou le GESTIONNAIRE ne soit en aucun cas inquiété ni recherché à cet égard. Le BAILLEUR ou le GESTIONNAIRE ne pourront en aucun cas être tenu responsables en cas de refus ou de retard dans l'obtention du ou des arrêtés d'autorisation ou au titre des décisions que les autorités compétentes seront amenées à prendre, dans le cadre du suivi de l'exploitation de l'installation. A cet effet, du BAILLEUR ou le GESTIONNAIRE s'engage à fournir au LOCATAIRE tout document en la possession du propriétaire requis par l'administration en vue de l'obtention desdites autorisations et que le LOCATAIRE ne pourrait obtenir de son propre chef.

Le LOCATAIRE s'oblige à se conformer pendant toute la durée du BAIL à tout règlement, arrêté, injonction administrative le concernant et à exécuter à ses seuls frais, risques et périls tous travaux rendus nécessaires en application desdites prescriptions ou injonctions administratives, de quelque nature qu'elles soient, le tout de manière à ce que le BAILLEUR ou le GESTIONNAIRE ne soit jamais ni recherché, ni inquiété à ce sujet.

Dans les douze (12) mois précédant l'échéance du BAIL, le LOCATAIRE s'oblige à déposer auprès du préfet un dossier de cessation d'activité et à indiquer les mesures prises pour assurer la mise en sécurité du BIEN (dont l'attestation garantissant la mise en œuvre des mesures de mise en sécurité prévue par la règlementation relative aux installations classées) et celles envisagées pour la remise en état du BIEN (dont l'attestation garantissant l'adéquation des mesures proposées pour la réhabilitation prévue par la règlementation relative aux installations classées). Le LOCATAIRE communiquera ces informations au GESTIONNAIRE et s'oblige à leur justifier du dépôt du dossier de cessation d'activité.

Le LOCATAIRE s'engage à finaliser, préalablement à l'échéance du BAIL, l'ensemble des opérations de mise en sécurité et de remise en état du BIEN dans les conditions prévues par la réglementation et dans les conditions prévues à l'article 27 des Conditions Générales. Le LOCATAIRE devra en outre, préalablement à l'état des lieux de sortie, obtenir et communiquer au GESTIONNAIRE, le procès-verbal de récolement délivré

par les autorités compétentes dans les conditions prévues par la réglementation relative aux installations classées.

Au cas où les opérations de remise en état ne seraient pas achevées avant l'échéance du BAIL, il sera fait application des stipulations de l'article 27 des Conditions Générales.

Plus généralement, le LOCATAIRE adressera au GESTIONNAIRE, dès réception, copie de toutes demandes, prescriptions ou récépissés qui lui seront adressés par l'administration à la suite de la cessation d'activité sur le BIEN et de sa remise en état.

Enfin, le LOCATAIRE se conformera aux mesures complémentaires qui pourraient lui être imposées par le préfet postérieurement à la date de remise en état du BIEN et prendra à sa charge exclusive leurs coûts.

4. Activité entrant dans le champ d'application des articles L 214-1 et R 214-1 et suivants du Code de l'Environnement c'est-à-dire en présence d'une IOTA

OPTION N°1
Si non concerné par IOTA

Le LOCATAIRE déclare que son activité n'entre pas dans le champ d'application des articles L.214-1 et R.214-1 et suivants du Code de l'environnement.

OPTION N°2
Si concerné par IOTA

Le LOCATAIRE communique au GESTIONNAIRE, le jour de la signature des conditions particulières ou, au plus tard et par lettre recommandée avec avis de réception, avant la mise en service de son installation :

- le dossier de demande d'autorisation et l'arrêté préfectoral d'autorisation s'il s'agit d'une installation soumise à autorisation ;
- le dossier de déclaration et le récépissé préfectoral de déclaration s'il s'agit d'une installation soumise à déclaration ;

Le LOCATAIRE s'oblige envers le BAILLEUR par lettre recommandée avec avis de réception adressée au GESTIONNAIRE :

- à l'informer de tout projet de modification apportée à son installation, à son mode d'exploitation ou à son voisinage ;
- de tout incident ou accident survenu dans le cadre du fonctionnement de son installation et à lui en communiquer un rapport ;
- à lui communiquer tous les arrêtés préfectoraux relatifs à son installation.

ARTICLE 5 SOUS-LOCATION *(Article 3 des Conditions Générales)*

Par dérogation aux stipulations de l'article 3 des Conditions Générales, le LOCATAIRE peut consentir une sous-location de tout ou partie du BIEN loué après accord préalable et exprès du BAILLEUR. Cet accord est donné après examen par le GESTIONNAIRE, de l'objet, du projet, des conditions financières de la sous-location (loyer du par le sous-locataire au LOCATAIRE) et des garanties de location et techniques présentées par le sous-locataire. Le cas échéant et au vu des conditions financières de la sous-location, l'accord pourra être conditionné à une révision du loyer principal.

Le LOCATAIRE ne peut accorder plus de droits qu'il n'en détient au titre du BAIL. Il est expressément rappelé que le contrat de sous-location dérivant d'un bail civil principal, il ne pourra en aucun cas être soumis au statut des baux commerciaux.

L'activité autorisée doit être conforme à celle définie aux présentes Conditions Particulières.

Le LOCATAIRE s'engage à informer expressément, dans le contrat de sous-location, le sous-locataire sur les points suivants :

- le sous-locataire ne peut lui-même consentir de sous-location,
- le sous-locataire ne dispose d'aucun droit réel sur les ouvrages, constructions, équipements et installations qu'il réalise,
- le sous-locataire ne peut prétendre au bénéfice d'un bail civil, commercial, d'habitation, professionnel ou mixte,
- l'ensemble des stipulations de l'article 2 des Conditions Générales et l'ensemble des stipulations techniques définies aux articles 13 à 17 des Conditions Générales doivent être respectées par le sous-locataire, les Conditions Générales devant être annexées au contrat de sous-location,
- le sous-locataire doit obligatoirement souscrire les mêmes polices d'assurance et être soumis aux mêmes obligations que celles mentionnées au titre IV « Responsabilité et Assurances » du BAIL,
- le contrat de sous-location prend fin au plus tard à la date d'expiration ou à la date de résiliation du BAIL, sans que le sous-locataire puisse prétendre à une quelconque indemnité de la part du BAILLEUR quel que soit le motif de la résiliation.

Le LOCATAIRE assume vis-à-vis du BAILLEUR la pleine et entière responsabilité des conséquences de la sous-location et de l'activité du sous-locataire ainsi que le coût des éventuelles indemnités qu'il aurait contractuellement consenti au sous-locataire et garantit le BAILLEUR des conséquences de tout recours des tiers à raison de la sous-location qu'il a consentie. Toutefois, en cas de violation par un sous-locataire d'une quelconque obligation mise à la charge du LOCATAIRE par les présentes, le BAILLEUR aura le choix de mettre en jeu la responsabilité du LOCATAIRE ou celle du sous-locataire, ou les deux.

A l'expiration ou en cas de résiliation du BAIL, le LOCATAIRE s'engage à faire son affaire, à ses frais, de la libération et de la remise en état du BIEN par le sous-locataire.

Tout changement de sous-locataire nécessitera un agrément préalable du BAILLEUR dans les conditions précisées ci-dessus. De même, toute évolution des conditions de la sous-location (techniques, financières etc.) devra être préalablement agréée par le GESTIONNAIRE. Dans l'hypothèse où le LOCATAIRE ou le sous-locataire met fin au contrat de sous-location avant son terme, le LOCATAIRE en avise le GESTIONNAIRE au plus tard dans les 15 jours de sa survenance.

Les contrats de sous-location signés et définitifs doivent être communiqués au GESTIONNAIRE dans le mois suivant leur conclusion.

ARTICLE 6 ENVIRONNEMENT – SANTE PUBLIQUE

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

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

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

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

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

3. *Annexe environnementale (article L.125-9 du code de l'environnement)*

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

6. *Rejets Aqueux*

Variante 1 ***Pas de Rejets Aqueux dans une installation du BAILLEUR ou d'un Tiers***

Le LOCATAIRE déclare que son activité ne nécessite pas le déversement de rejet aqueux dans une installation appartenant à HEXAFRET ou à un tiers.

Variante 2 ***Rejets Aqueux dans une installation du BAILLEUR***

Avant d'être rejetés [**choisir la bonne option : dans le réseau public d'assainissement / dans le milieu naturel**], les rejets aqueux du LOCATAIRE transitent dans le réseau interne d'assainissement du BAILLEUR, lequel est titulaire : ***[A compléter : références et date de l'arrêté d'autorisation de déversement, de l'arrêté préfectoral d'autorisation ou d'enregistrement d'une ICPE, de l'arrêté IOTA].***

Les eaux rejetées par le LOCATAIRE, en amont du point de raccordement sur le réseau d'assainissement interne du BAILLEUR, doivent respecter les normes de rejet fixées par [***A compléter : le ou les arrêtés visés ci-dessus ou, dans le cas où le BAILLEUR n'est titulaire d'aucun arrêté, le règlement d'assainissement local et/ou les articles 31 et 34 de l'arrêté du 2 février 1998 relatif aux prélèvements et à la consommation d'eau ainsi qu'aux émissions de toute nature des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation]*** ou par tout autre arrêté modificatif porté à sa connaissance.

Le LOCATAIRE fait réaliser, à ses frais, et par un organisme agréé, une surveillance de ses rejets selon la fréquence et les modalités imposées au BAILLEUR pour sa propre autosurveillance, en amont du point de raccordement au réseau d'assainissement interne, tel qu'identifié au plan ci-annexé.

Le LOCATAIRE s'engage à communiquer au GESTIONNAIRE les résultats de cette autosurveillance dans un délai d'un (1) mois à compter du premier jour de prélèvement.

Si les résultats de la surveillance révèlent que les rejets aqueux du LOCATAIRE ne sont pas conformes aux normes de rejet exigées par le ou les arrêté(s) ci-dessus visé(s) ou par tout autre arrêté modificatif qui aura été porté à sa connaissance, le LOCATAIRE s'engage à mettre tout en œuvre pour respecter ces valeurs et présente dans les meilleurs délais son programme d'action au GESTIONNAIRE.

Le LOCATAIRE s'engage à avertir immédiatement le GESTIONNAIRE, d'une part, en cas de rejets accidentels de produits toxiques ou corrosifs, ou susceptibles de provoquer des dégagements gazeux et, d'autre part, en cas de rejets non conformes à l'arrêté ou aux arrêtés ci-dessus visés ou à tout autre arrêté modificatif qui aura été porté à sa connaissance.
Le LOCATAIRE s'engage à mettre tout en œuvre pour remédier à cette situation et présente dans les meilleurs délais son programme d'action au GESTIONNAIRE.

Les modalités des rejets aqueux du LOCATAIRE sont précisées dans l'accord de déversement ci-annexé.

Variante 3 Rejets Aqueux dans une installation d'un tiers

Dans l'hypothèse où l'activité du LOCATAIRE nécessite le déversement de rejet aqueux dans une installation appartenant à un tiers, le LOCATAIRE remet au GESTIONNAIRE au plus tard à la signature du BAIL, l'autorisation du tiers et les conditions de ce déversement.

L'ensemble de ces documents est joint en annexe du BAIL **(ANNEXE n° [-] : Autorisation de rejet aqueux et conditions).**

7. 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 :
- Sites recensés au titre de la base de données Ex-Basol, consultable à l'adresse suivante :
https://www.georisques.gouv.fr/risques/sites-et-sols-pollues/donnees#/type=instruction&region=52&departement=72&commune=72181
- Sites recensés au titre de la base de données CASIAS, consultable à l'adresse suivante :
https://www.georisques.gouv.fr/risques/basias/donnees#/reg=52&dpt=72&com=72181

La consultation des documents d'urbanisme (documents graphiques…) donne les informations suivantes :
- Règlement du Plan Local d'Urbanisme repris en **ANNEXE n°5** : Le BIEN mis à disposition se situe dans la zone U ECO 1, zone urbaine économique à dominante industrielle.

La consultation des services de la préfecture et de la DREAL a permis d'obtenir les informations suivantes :
- Informations reprises en **ANNEXE n°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 **SEPT (7) ans** à compter du **[1er semestre 2027]** (ci-après « Date de prise d'effet du Bail ») pour se terminer le **[-].**

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

Compte tenu que l'activité déployée par le LOCATAIRE sur le BIEN est indissociable de celle qu'il exerce sur le bien appartenant à l'Etat et attribué à SNCF Réseau, il est rappelé que le présent BAIL et la Convention d'Occupation sont liés et interdépendants et ne peuvent s'exécuter l'un sans l'autre.

En conséquence, la résiliation de la Convention d'Occupation à l'initiative de SNCF Réseau ou du LOCATAIRE emportera de plein droit résiliation du BAIL et réciproquement.
Dans une telle hypothèse, le LOCATAIRE s'oblige à informer SNCF Immobilier ou le Gestionnaire de la résiliation de la Convention d'Occupation sans délai. Cette résiliation n'ouvrira aucun droit à indemnité au bénéfice du LOCATAIRE.

ARTICLE 8 LOYER *(Article 6 des Conditions Générales)*

1. *Montant du loyer*

Le BAIL est consenti et accepté moyennant un loyer annuel, hors taxes, de **[MONTANT DU LOYER HT/AN]** EUROS.

2. *Modalités de paiement*

Le LOCATAIRE s'oblige à payer le loyer par virement, **trimestriellement et d'avance**, les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre de chaque année.

La première échéance sera exigible à la Date de prise d'effet du Bail et sera calculé *prorata temporis* en fonction du temps restant à courir entre la Date de prise d'effet du Bail et la fin du trimestre en cours.

Un avis d'échéance sera adressé par le GESTIONNAIRE 30 jours avant chaque échéance.

Le LOCATAIRE doit indiquer le numéro de facture attaché à son règlement dans la référence de ses virements.

Aux fins de suivi du dossier, le LOCATAIRE pourra être contacté à l'adresse électronique suivante : ……

Il est précisé que l'avis de paiement est à adresser :

- A l'adresse électronique suivante : ……

Ou

- Par dépôt électronique sur la plateforme agréée suivante : ……
  Avec le code routage (maille d'adressage) suivant : ……

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, soit celui du **2ème trimestre de l'année 2026, soit 138,01.**
- 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'entrainera 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 règlementaires, 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 règlementaires 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 de **[MONTANT DU DEPOT DE GARANTIE]** 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 trois (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*

Le LOCATAIRE est informé que le BIEN est mis à disposition sans raccordements, ni en eau, ni en électricité, ni aux réseaux de télécommunications.

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.

Il est rappelé au LOCATAIRE l'interdiction formelle de se raccorder sur des compteurs appartenant au BAILLEUR.

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 **SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (7 500,00 Euros**) hors taxes ; il est payable aux conditions et selon la périodicité fixées pour le paiement du loyer.

3. *Frais de dossier et de gestion*

Le LOCATAIRE paie au BAILLEUR un montant forfaitaire fixé à **MILLE (1.000,00) Euros 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 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 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 de la Foucaudière, puis par les lots T239 et T259, lots attribués à SNCF Réseau **(ANNEXE n° 2.3 : Plan d'accès au BIEN)**.

L'utilisation et l'entretien des accès font l'objet des dispositions particulières suivantes :
- Le LOCATAIRE s'engage à procéder à l'entretien de la bande d'accès, sur les lots susmentionnés, si ses besoins le nécessitent. Les charges d'entretien seront à la charge exclusive du LOCATAIRE.

ARTICLE 14 TRAVAUX *(Article 14 des Conditions Générales)*

OPTION N°1
Hypothèse de travaux ni nécessaires ni souhaités.

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.

OPTION N° 2
Article à insérer si le bail civil autorise le LOCATAIRE à effectuer des travaux de construction

Dans le respect des modalités fixées à l'article 14 des Conditions Générales, le LOCATAIRE est autorisé à réaliser, à ses frais, sur le BIEN, les ouvrages, constructions, équipements et installations suivants :
- *(désignation et superficie des ouvrages, constructions, équipements et installations envisagés)*, à usage de ……

Tels qu'ils sont définis aux devis descriptif et estimatif ainsi qu'aux plans détaillés des travaux joints ci-annexés **(ANNEXE n° [-] : Devis et plans des travaux).**

Le LOCATAIRE s'oblige à réaliser ces travaux dans un délai de …….. *(un an maximum)* à compter de la Date de prise d'effet du Bail.

À tout moment, le GESTIONNAIRE peut vérifier la nature et la consistance des travaux réalisés.

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

Les investissements ainsi réalisés par le LOCATAIRE doivent être amortis avant l'expiration du BAIL. Le tableau d'amortissement est demeuré ci-joint **(ANNEXE n° [-] : Tableau d'amortissement des travaux réalisés par le LOCATAIRE).**

OPTION N° 3
Aménagements sur le BIEN

Le LOCATAIRE est autorisé à réaliser, à ses frais, sur le BIEN, les aménagements suivants :
- *(désignation des aménagements)*

Le LOCATAIRE s'oblige à réaliser ces aménagements dans un délai de …….. *(un an maximum)* à compter de la Date de prise d'effet du Bail.

À tout moment, 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)*

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.

OPTION
Cas où le LOCATAIRE a été autorisé à construire des ouvrages, constructions et installations sur le BIEN donné en location

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)*

OPTION N°1
Location d'un terrain nu exclusivement sans autorisation de construire

Au titre des Assurances :

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

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

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

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

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

OPTION N°2
Location d'un terrain nu
sur lequel le LOCATAIRE réalise des ouvrages constructions ou installations

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 **1 000 000 (UN MILLION D'EUROS) 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 D'EUROS) par sinistre.**

Clause d'extension de la police d'assurances de « responsabilité civile »
à utiliser si, dans le cadre de ses activités, le LOCATAIRE effectue des opérations de manutention ou de stockage de matières dangereuses ou polluantes
(notamment pour les ICPE)

1. *Le LOCATAIRE doit étendre les garanties de sa police « Responsabilité Civile » :*

a) aux risques de pollution ou d'atteinte à l'environnement d'origine accidentelle et/ou graduelle pouvant atteindre les lieux mis à sa disposition et occasionnant des dommages au BAILLEUR,

b) à concurrence d'une somme minimale de **1 000 000 (UN MILLION D'EUROS) par sinistre**, étant précisé que celle-ci ne saurait en aucun cas constituer une limitation de responsabilité.

2. ***Garanties :***

a) Outre les dommages causés aux tiers, les garanties souscrites doivent comprendre les frais de dépollution des sols, des sous-sols et des eaux souterraines sur site et hors site ainsi que les frais de prévention.

Les dommages environnementaux en référence à la *Directive Européenne 2004/35/CE* doivent être garantis avec une capacité minimale de **250 000,00 € (deux cent cinquante mille euros)** lorsque cela est justifié (*par exemple lorsque le terrain est localisé à une distance inférieure à 5 kilomètres d'une zone classée NATURA 2000, ou lorsque le terrain est localisé en amont hydraulique d'un cours d'eau abritant des espèces protégées ou relève de l'annexe de la Directive*).

b) En cas d'exploitation de stockages enterrés, les dommages causés par ces derniers doivent être garantis.

3. *Cette extension de garantie :*

a) devra trouver application pendant toute la durée du bail civil et,

b) devra être maintenue postérieurement à l'expiration ou à la résiliation de celui-ci jusqu'à présentation par le LOCATAIRE du PV de réalisation des travaux tel que prévu à l'article 27 des Conditions Générales ou d'un diagnostic environnemental présentant un état environnemental comparable à celui réalisé lors de l'entrée dans les lieux s'il n'y a pas lieu de réaliser des travaux de remise en état.

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 :

- Les éléments de sécurisation du foncier tels que les talus, les murets, les merlons et les clôtures.

Il est rappelé au LOCATAIRE qu'il n'est pas fait dérogation à l'article 26 des Conditions Générales en ce qui concerne les ouvrages édifiés par ses soins et cités à l'article 2.2 des présentes conditions particulières.

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,

- **ESSET** fait élection de domicile en son siège social, sis à l'adresse mentionnée en tête des présentes,

- **[à compléter par le nom du LOCATAIRE retenu]** fait élection de domicile en son siège social indiqué en tête des présentes Conditions Particulières.

En deux exemplaires, dont un pour chacun des signataires.

Fait à ……..	Fait à ……..
Le …….	Le …….
Pour le LOCATAIRE	**Pour le BAILLEUR**

LISTE DES ANNEXES

ANNEXE 1 Conditions Générales et ses annexes
ANNEXE 2.1 Plan du BIEN
ANNEXE 2.2 Parcelle cadastrale KS n°84
ANNEXE 2.3 Plan d'accès au BIEN
ANNEXE 3 Etat des lieux d'entrée
ANNEXE 4 Etat « Risques et Pollutions »
ANNEXE 5 Règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur le BIEN
ANNEXE 6 Rapport SFERIS du 15 juin 2020
ANNEXE 7 Convention de raccordement d'une installation terminale embranchée au réseau ferré national
ANNEXE 8 Diagnostic d'études de sol

ANNEXE ... Projet de demande d'autorisation d'ICPE
ANNEXE ... Arrêté d'autorisation de déversement, plans…, accord de déversement.
ANNEXE … Devis descriptif et estimatif des travaux à caractère immobilier
ANNEXE … Plan détaillé des ouvrages ou constructions
ANNEXE … Tableau d'amortissement
ANNEXE … Déclaration & récépissé ICPE / Autorisation préfectorale ICPE