
**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

(Mise à jour le 26 avril 2021)

Les éléments surlignés en jaune sont à compléter par le locataire

Les éléments en bleu indiquent des options à sélectionner par le locataire en fonction de son projet

Les éléments surlignés en gris sont à compléter par le bailleur à la contractualisation

Dossier n°

Département du Rhône
Commune de Vénissieux

Ligne n°

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** »

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 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.

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

Et,

Option 1 **Personnes morales de droit privé**

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** »

Option 2 **Personnes physiques**

M[•] **[Nom et Prénom]**, **[profession]**, né(e) à [•] le [•] et domicilié(e) à [•], agissant en son nom propre.

Ci-après dénommé(e) « **LOCATAIRE** »

Option 3 **Association**

L'Association dénommée [•] et domiciliée [•]

Représentée par son Président M[•] **[Nom et Prénom]**, né à [•], le [•], agissant au nom et pour le compte de l'Association.

Ci-après dénommée « **LOCATAIRE** »

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

- Le terme « **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** » 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 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.

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 est établi à l'issu de l'Appel à projets lancé le 17 septembre 2021 par un avis de publicité publié sur le site de publication de SNCF Immobilier Epublimmo à l'adresse suivante <https://www.epublimmo.sncf> le 17 septembre 2021.

En mars 2021 s'est achevée une action de relogement d'habitations situées au Sud de la gare de Vénissieux sur un site regroupant des propriétés SNCF Voyageur, SNCF Réseau et ICF Habitat.

Le site fera l'objet à l'horizon 2027 d'un projet de renouvellement urbain qui s'intégrera aux grands projets de la ville de Vénissieux : le projet Quartier Gare, développement d'un pôle multimodal sur la gare de Vénissieux et le projet Cœur de ville, qui renforcera, entre autres, le développement urbain autour de la gare et de l'axe Ambroise Croizat.

Ce futur projet laisse dans l'attente un site au capital naturel important d'environ 6 ha en centre-ville, extrêmement bien desservi et connecté avec le centre de la Métropole.

Considérant les dégradations importantes et rapides dont le site a fait l'objet suite à sa vacation, SNCF immobilier et ICF Habitat, en lien étroit avec la Métropole et Lyon et la Ville de Vénissieux, ont souhaité faire vivre les espaces laissés temporairement vacants et faire du temps long du projet urbain une opportunité d'expérimentation pour les acteurs de l'agriculture urbaine.

L'appel à projets a permis la sélection du Locataire ci-avant désigné et de lui consentir le présent bail concernant le Bien décrit en Article 2 « Désignation du Bien » pour une occupation temporaire de cinq (5) ans.

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain, le BAILLEUR sera amené, pendant la durée du Bail, à réaliser diverses opérations de démolition sur des emprises situées à proximité du Bien.

Ces opérations se dérouleront à compter du 31 octobre 2021 selon un planning prévisionnel figurant sur le document annexé intitulé Planning général et phasage (Annexe n°7).

Comme condition essentielle et déterminante sans laquelle le BAILLEUR n'aurait pas consenti aux présentes, le LOCATAIRE se reconnaît parfaitement informé de cette situation et accepte de supporter la gêne éventuelle qui en résultera, et ce conformément aux dispositions de l'article 17 des Conditions Générales.

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 au niveau du 16 rue Jules Vallès. Il est figuré sous teinte rouge au plan ci-annexé (**ANNEXE n°2 Plan du BIEN**). Il est référencé dans la base de données SNCF sous le numéro d'UT 008214A-014.

2.2 Description du BIEN

Le BIEN occupe une superficie d'environ trois mille cinq cents (4 000) m², comportant environ trois mille cinq cents (4 000) m² de terrain nu.

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

2.3 État des lieux d'entrée

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

L'état des lieux d'entrée est complété d'un diagnostic environnemental joint en annexe.

Annexe n° 4 Diagnostic environnemental

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 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 10 mars 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)

A préciser en fonction du projet du candidat.

4.1. Activités principales autorisées

Indiquer très précisément l'activité qui sera développée. Pas d'activité générique type XXX.

Exemple description de La Friche Lucien :

Zone 1. Le Garten et le Bar, 2630 m² environ :

>un espace de bureaux pour les collaborateurs de l'Atelier Lucien installé dans les containers en entrée de site

>un espace couvert de 150 m². Le Garten, dédié à l'accueil de concerts publics en semaine et à l'organisation d'évènements privés, tels que des séminaires, conférences, réceptions, etc., pour les besoins de structures extérieures

>un espace couvert de 170 m². Le Troquet, destiné au débit de boissons

>un village de containers hébergeant des ateliers de créateurs

Zone 2. La Pampa, 3280 m² environ

>la MENUISERIE, un espace couvert de 1 000 m² destiné aux makers pour fabriquer du petit mobilier, travailler le bois...

>la FABRIQUE ALTERNATIVE, une salle de concert 1500 m² pour environ 300 places associée à des locaux de répétition et des espaces de réunions

>la RÉSIDENCE D'ARTISTES, 500 m², un ensemble de chambres permettant de loger ponctuellement les artistes produits par l'Atelier Lucien mais également les artistes programmés par d'autres lieux culturels rouennais.

>le QUARTIER SUD, des jardins partagés de 280 m², combinés à un nouvel espace de sociabilité proposant de la restauration éthique.

Les espaces dans lesquels seront développés les différentes activités décrites ci-dessus sont représentées sur le plan en **Annexe 5** aux présentes.

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

-
-

Le LOCATAIRE s'interdit d'organiser tout type d'évènement qui serait contraire aux réglementations et aux bonnes mœurs ou susceptible de porter atteinte à l'image, aux valeurs, aux intérêts et à la réputation du Groupe Public Unifié et de ses salariés.

Le descriptif détaillé des activités projetées est précisé dans la note de présentation du projet figurant en **Annexe 5** aux présentes. Ce document a été établi par le LOCATAIRE et validé par SNCF Voyageurs et SNCF Immobilier.

(ANNEXE n°5 : Note de présentation du projet et plan d'implantation des activités)

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

4.2. Activités secondaires ponctuelles

Le patrimoine immobilier de SNCF Voyageurs suscite régulièrement l'intérêt de sociétés de production pour la réalisation d'œuvres cinématographiques ou photographiques et reçoit à ce titre des demandes de mise à disposition de décor. Pour y répondre, SNCF Immobilier a publié sur son site Epublimmo un catalogue de Biens disponibles.

Le Bien mis à disposition du LOCATAIRE par le présent Bail peut également faire l'objet de demandes ponctuelles pour la réalisation de prises de vues (reportages, émissions, clips vidéo, scènes de films, shootings, etc.), son intérêt étant accentué par la médiatisation générée autour du projet du LOCATAIRE. Au titre de l'activité de privatisations Le LOCATAIRE est autorisé par SNCF Immobilier à y répondre favorablement sous réserve du respect des modalités exposées ci-dessous :

- Le LOCATAIRE informe préalablement SNCF Immobilier de toute sollicitation ;
- SNCF Immobilier soumet la demande au Pôle Tournage de la Direction de la Communication et de l'Image du Groupe SNCF qui analyse et valide le bien fondé du projet :
 - En cas de refus du Pôle Tournage, le LOCATAIRE ne pourra donner suite à la demande reçue ;
 - En cas d'accord du Pôle Tournage, le LOCATAIRE pourra donner suite à la demande reçue ;
- Le Pôle Tournage établira une « Convention de Prises de Vues » afin d'encadrer la réalisation des prises de vues par le Tiers, qui donnera lieu à une rémunération du Pôle Tournage directement par le Tiers ;
- Le LOCATAIRE fixera librement le tarif qu'il facturera au Tiers pour la mise à disposition de tout ou partie du Bien loué, et consentira à SNCF Voyageurs le versement d'un pourcentage à hauteur de 20% de la prestation facturée.

4.3. Nuisances générées par l'activité

Le LOCATAIRE s'engage à limiter la production de nuisances de toute nature vis-à-vis des riverains et du voisinage. Le LOCATAIRE en fera son affaire personnelle, la responsabilité de SNCF Voyageurs ou SNCF Immobilier ne pouvant être en aucun cas recherchée à ce titre.

Le LOCATAIRE devra également veiller à ce que le niveau sonore généré par son activité ne contrevienne pas aux réglementations en vigueur sur les nuisances sonores et les bruits de voisinage. Le niveau sonore des activités réalisées ne pourra porter atteinte à la tranquillité publique ou à la santé publique ni par sa durée, sa répétition ou son intensité.

4.4. 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.

4.5. 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)

Par dérogation aux dispositions 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 SNCF Immobilier ou 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 portant par définition sur un bien immobilier nécessaire au transport ferroviaire national appartenant au BAILLEUR, 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 et SNCF Immobilier des conséquences de tout recours des tiers à raison de la sous-location qu'il a consentie. Toutefois, en cas de violation par un sous-locataire d'une quelconque obligation mise à la charge du LOCATAIRE par les présentes, le BAILLEUR aura le choix de mettre en jeu la responsabilité du LOCATAIRE ou celle du sous-locataire, ou les deux.

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

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 SNCF Immobilier ou 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 SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE au plus tard dans les 15 jours de sa survenance.

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

ARTICLE 6 ENVIRONNEMENT – SANTE PUBLIQUE

6.1. 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° 6 Etat « Risques et Pollutions »

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

6.2. 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.

6.3. 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 :

- Le site ne situe pas dans un zonage PPRT pour risque industriel prescrit, ni PPRN
- Le site n'est pas concerné par une problématique de remontées de nappes
- Le site est concerné par un potentiel radon de catégorie 1 (faible)
- Le site n'est pas concerné par un ancien site industriel et activités de services (Basias)

- Le site n'est pas concerné par installation une ICPE. Il se situe cependant dans le périmètre des 500m de la fonderie de Vénissieux, site classé non Seveso.

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

- (en l'absence d'information, préciser Néant)

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

- (en l'absence d'information, préciser Néant)

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 cinq (5) ans à compter du 30 septembre 2022 (ci-après « Date de prise d'effet du Bail ») pour se terminer le 31 décembre 2026.

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

ARTICLE 8 LOYER (Article 6 des Conditions Générales)

A préciser en fonction du projet du candidat.

8.1. Montant du loyer

NOTA :

Le montant du loyer ne doit pas faire apparaître un prix par m² mais un montant global de loyer pour l'occupation du Bien.

Il convient de souligner que dans l'hypothèse où le LOCATAIRE consentirait des contrats de sous-location (sous réserve de l'agrément préalable du BAILLEUR), le loyer dû au BAILLEUR devra tenir compte des recettes ainsi générées (la possibilité d'autoriser la sous-location et ainsi de percevoir des recettes constituant un avantage procuré au LOCATAIRE).

Dans ce cas, l'agrément du BAILLEUR doit être délivré notamment au vu des conditions financières de la sous-location. Il s'agit ici de s'assurer que le LOCATAIRE ne mette pas en place un dispositif qui aurait pour unique objet d'empêcher de mesurer les avantages de toute nature procurés par la location.

Bien entendu, si un sous-locataire était agréé en cours de bail ou si les conditions, notamment financières, de la sous-location évoluaient en cours de bail, il conviendrait de la modifier par avenant.

OPTION N°1 Loyer fixe forfaitaire

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

Ce montant a été déterminé notamment au regard :

- des investissements à réaliser par le LOCATAIRE, dont la période d'amortissement est limitée par la durée du Bail

- de la faculté d'utilisation du Bien par le Bailleur selon les modalités prévues à l'article 4.2. *Utilisation du Bien par le Bailleur.*
- [...]

OPTION N°2 Loyer avec paliers progressifs

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

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

OPTION N°3 Loyer avec part fixe et part variable

Le BAIL est consenti et accepté moyennant un loyer composé d'une part fixe et d'une part variable, formant un tout indivisible :

a) Part fixe

Le BAIL est consenti et accepté moyennant un loyer fixe de [-] euros par an, hors taxes et hors charges.

b) Part variable

Au loyer fixe déterminé ci-dessus, s'ajoutera un loyer annuel dont la part variable hors taxes est calculée en fonction des modalités suivantes :

- []
- []

Le BAILLEUR se réserve le droit de procéder ou de faire procéder, à ses frais, et selon les règles de confidentialité en usage, à tout moment et après un préavis, à tous contrôles ou audits, sur pièce et sur place, visant à apprécier la véracité des informations transmises par le LOCATAIRE. Le LOCATAIRE s'engage à mettre à disposition de SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE les moyens d'assistance nécessaires à ces contrôles et audits, à fournir toutes les informations et données dont il dispose, ainsi que l'accès aux données brutes ou prétraitées de ses systèmes d'information (comptable, financier, commercial ou technique).

En cas d'écart supérieur à 2% entre le chiffre d'affaires déclaré et le chiffre d'affaires contrôlé, le LOCATAIRE devra s'acquitter, outre le versement du loyer ajusté à la suite du contrôle, d'une indemnité forfaitaire correspondant à 100% de la différence entre le loyer initial facturé et celui ajusté.

8.2. Modalités de paiement

OPTION N°1 Loyer fixe forfaitaire

Le LOCATAIRE s'oblige à payer le loyer annuellement et d'avance par virement. 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 trente (30) jours avant chaque échéance.

OPTION N°2 Loyer avec part fixe et part variable

Le LOCATAIRE s'oblige à payer la part fixe du loyer par année et d'avance par virement sur avis de paiement par SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE. Pour la première échéance, le loyer sera exigible à la Date de prise d'effet du Bail et sera calculé *pro rata temporis* en fonction du temps restant à courir entre la Date de prise d'effet du Bail et la fin de l'année.

Le loyer de la part variable est payable annuellement à terme échu. Le LOCATAIRE devra fournir à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE les documents, certifiés par un expert-comptable ou un commissaire aux comptes, nécessaires à son calcul dans les quinze (15) jours suivants la fin de chaque année.

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 4^{ème} trimestre de l'année 2021, soit [-].
- 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 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 cinq cents (500) Euros par virement au plus tard dans les huit (8) jours ouvrés suivants la Date de prise d'effet du Bail.

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)

11.1. Impôts et taxes

Sans objet.

11.2. Frais de dossier et de gestion

Le LOCATAIRE paie au BAILLEUR un montant forfaitaire fixé à cinq cents (500) 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 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 deux (2) points. La capitalisation des intérêts intervient de plein droit.

ARTICLE 13 ACCÈS AU BIEN ET SECURITE

(Article 13 des Conditions Générales)

13.1. Accès

Les accès et itinéraires autorisés pour accéder au BIEN figurent au plan du site annexé. L'accès se fait par un portail industriel situé au croisement de la rue Félix Brun et du boulevard du Dr Coblod et deux voiries internes desservant l'ensemble des biens sur le site clôturé : la boucle de la rue Jules Vallès et la boucle de la rue Félix Brun.

L'utilisation et l'entretien des accès font l'objet des dispositions particulières suivantes :

- Chaque locataire du site se verra remettre une clé du portail.
- Le portail ne devra être ouvert que pour permettre le passage des locataires et devra être refermé immédiatement après usage pour garantir la sécurité de l'ensemble des usagers du site.

Le LOCATAIRE s'engage à ce que cet accès ne soit jamais obstrué.

En outre en cas de dégradation de l'accès au BIEN de son fait ou celui de ses préposés, le LOCATAIRE s'engage à procéder à sa remise en état sans délai à ses frais exclusifs.

13.2. Sécurité

Le LOCATAIRE s'oblige à maintenir, entretenir et reconstituer à l'identique en cas de sinistre ou de détérioration accidentelle ou du fait de l'homme, une clôture défensive du BIEN au profit des emprises riveraines constituant le domaine ferroviaire.

Cette clôture devra être maintenue et entretenue aux frais exclusifs du LOCATAIRE. Elle sera reconstruite à l'identique en cas de sinistre ou de dégradation tel qu'ils remettent en cause le caractère défensif de cette clôture.

ARTICLE 14 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 15 COMMUNICATION ET PROPRIETE INTELLECTUELLE

15.1. Communication

15.1.1. Choix du nom du projet et du Bien

Le LOCATAIRE s'engage à associer SNCF Immobilier dans le choix du nom du projet et du Bien en vue de son exploitation.

A ce titre, un comité sera constitué en présence de SNCF Immobilier composé de la Direction Territoriale Sud-Est et la Direction de la Communication.

Les projets de noms du projet /et de dénominations du Bien tenant compte de sa fonction historique y seront présentés par chacune des Parties, l'unanimité étant requise pour les baptiser définitivement.

Les propositions de noms devront être en cohérence avec l'histoire du lieu, le projet et l'action d'urbanisme transitoire portée par SNCF Immobilier.

15.1.2. Apposition de la marque « SNCF » au sein du Bien

La Société nationale SNCF est notamment titulaire de la marque semi-figurative française « **SNCF** » n° 13 4 055 370, déposée le 17 décembre 2013 en classes 7, 9, 12, 16, 18, 25, 28, 35, 36, 39, 41, 42 et 43 (ci-après la « **Marque SNCF** »).

SNCF Immobilier, en tant que branche immobilière de la Société nationale SNCF, si elle le souhaite, est autorisée par le LOCATAIRE à apposer, à titre gratuit, la Marque SNCF, en plusieurs endroits du Bien, une fois celui-ci aménagé et en cours d'exploitation.

En outre, le LOCATAIRE accepte à ce titre l'apposition de la Marque SNCF à côté de la sienne s'il détient une marque et/ou à côté de tout logo ou dénomination lui appartenant, à l'entrée du Bien, aux fins de rappeler aux visiteurs l'environnement et/ou le passé ferroviaire de celui-ci.

15.1.3 Aménagement de dispositifs d'information du public au sein du Bien

SNCF Immobilier, s'il le souhaite, est autorisé par le LOCATAIRE à implanter, à titre gratuit, en plusieurs endroits du Bien, une fois celui-ci aménagé, des dispositifs d'information du public, sous la forme par exemple de panneaux, de bornes (qui pourront être digitales), afin d'exposer la dimension patrimoniale du Bien, son appartenance au monde ferroviaire, son histoire et son devenir.

Il est toutefois précisé que tout projet souhaité par SNCF Immobilier à ce titre sera conçu sans nuisance pour l'exploitation du Bien telle que définie d'un commun accord entre le LOCATAIRE et SNCF Immobilier.

15.1.4. Communication à l'initiative de SNCF Immobilier

SNCF Immobilier se réserve le droit d'effectuer diverses actions de communication internes et externes sur ses supports habituels (site Internet institutionnel « sncf.com », réseaux sociaux, flyers aux abords du Bien, affichage en gare et/ou dans les trains, etc..) visant à faire connaître le Bien dans sa nouvelle configuration, aux fins notamment de mettre en évidence la valorisation des emprises et, plus généralement, du patrimoine de Groupe Public Unifié. SNCF Immobilier veillera à l'information du LOCATAIRE des actions de communication menées.

Ces actions de communication seront menées tant au cours de l'aménagement du Bien qu'une fois celui-ci achevé et en cours d'exploitation, ainsi qu'à la fin effective de l'exploitation.

A ce titre, SNCF Immobilier est autorisé par le LOCATAIRE à citer dans le contenu de ces communications le nom du projet associé à celui du Bien ainsi que le nom et les éventuelles marques et/ou droits de propriété intellectuelle du LOCATAIRE.

SNCF Immobilier est également autorisée par le LOCATAIRE, pour l'illustration de ses actions de communication, à réaliser des prises de vues photo et vidéo du Bien et des divers biens immobiliers et mobiliers s'y trouvant installés.

Le LOCATAIRE déclare avoir pris connaissance de cette faculté de SNCF Immobilier et à ce titre fera son affaire, vis-à-vis de tout tiers susceptible de détenir des droits sur les œuvres installés au sein du Bien, en ce comprises toutes les œuvres d'art, quelle qu'en soit la nature, d'obtenir auprès des tiers toutes les autorisations requises ainsi que le nom des auteurs.

Le LOCATAIRE pourra également être amené à transmettre à SNCF Immobilier différents contenus tels que des visuels, photographies, vidéos ou autres contenus réalisés par lui-même ou par des tiers, et qui peuvent être qualifiés d'œuvres de l'esprit originales protégées par le droit d'auteur (ci-après désignés les « **Contenus** »).

Les Contenus, transmis par le LOCATAIRE, seront destinés à assurer l'information, la communication et la promotion du Bien.

Le LOCATAIRE autorise SNCF Immobilier à reproduire et à représenter sur tous les supports et par tous les procédés jugés nécessaires, les Contenus pour les besoins de la réalisation des opérations visées ci-avant.

Il est également précisé que SNCF Immobilier pourra effectuer notamment des modifications, ajouts, ainsi que d'autres modifications nécessitées par des contraintes techniques et/ou graphiques. Le LOCATAIRE reconnaît et déclare que les modifications mineures ne portent nullement atteinte au respect et à l'intégrité des Contenus, ni au droit moral des auteurs.

Le LOCATAIRE et SNCF Immobilier s'engagent, dans le respect du droit moral des auteurs, à ce que les noms des auteurs soient mentionnés à l'occasion de chaque diffusion des Contenus, sous réserve qu'ils soient transmis par le LOCATAIRE.

Aucune obligation d'exploitation des Contenus transmis par le LOCATAIRE n'est mise à la charge de SNCF Immobilier.

Cette autorisation est consentie à SNCF Immobilier pour le monde entier, pour toute la durée du Bail et ce, à titre gratuit.

15.1.5. Accompagnement communication

Dans l'objectif de contribuer à la réussite du projet, SNCF Immobilier souhaite être associé aux temps forts de l'occupation du Site.

A ce titre, il est précisé ci-après les principes dont le LOCATAIRE reconnaît avoir pris connaissance et qu'il accepte, savoir :

- l'inauguration du projet est commune entre SNCF et le LOCATAIRE ;
- le dossier de presse du LOCATAIRE à l'ouverture du projet présente le Site dont son évolution et également l'urbanisme transitoire by SNCF Immobilier ;
- SNCF Immobilier est informé régulièrement de la programmation à venir et peut être partenaire de l'une de ces opérations ;
- à la fin de la période d'occupation du Site, une communication commune entre SNCF Immobilier et le LOCATAIRE, via communiqué de presse, réseaux sociaux est produite.

15.2. Propriété intellectuelle

15.2.1 Principes généraux

Le LOCATAIRE est dûment informé du fait que dans l'éventualité où l'occupation du Bien donnerait lieu à l'apport ou à la création d'œuvres susceptibles d'être protégées par des droits de propriété intellectuelle (ci-après les « Œuvres »), le sort desdits droits sera réglé par des contrats de cession de droits d'auteur.

Néanmoins, il est d'ores et déjà précisé que le LOCATAIRE garantit SNCF Immobilier qu'il est le seul titulaire des droits de propriété intellectuelle ou qu'il a obtenu les autorisations nécessaires à l'exploitation desdits droits sur les éléments lui appartenant ou appartenant à des tiers, et plus particulièrement sur les Contenus, les Œuvres et les Créations.

En conséquence, le LOCATAIRE garantit à SNCF Immobilier une exploitation paisible des Contenus, des Œuvres et des Créations.

Le LOCATAIRE garantit notamment que les Contenus, les Œuvres et/ou les Créations, sont originales et ne contiennent aucun emprunt ou réminiscence à une création antérieure qui serait susceptible d'engager la responsabilité de SNCF Voyageurs et/ou SNCF Immobilier sur le fondement de la contrefaçon, de la concurrence déloyale, du parasitisme, ou de manière générale, de la responsabilité civile.

Plus précisément, le LOCATAIRE garantit que les Contenus, les Œuvres et/ou les Créations ne portent en aucune façon atteinte aux droits des tiers, notamment aux droits à la personnalité ou à la vie privée, ou ne constituent pas une violation d'un quelconque autre droit de tiers susceptible notamment d'être sanctionnée sur le fondement de la concurrence déloyale, du parasitisme ou d'un autre fondement.

Dans l'hypothèse où il serait fait appel à un prestataire, sous-traitant, salarié ou tout autre tiers pour réaliser les Contenus, les Œuvres et/ou les Créations, le LOCATAIRE devra garantir avoir obtenu dudit prestataire, sous-traitant, salarié ou tiers, la cession de tous les droits permettant une exploitation paisible dans le cadre du Bail.

Le LOCATAIRE devra garantir SNCF Voyageurs et SNCF Immobilier contre tout trouble, contestation, revendication, recours et éviction qui pourraient être intentés à son encontre en raison de la reproduction des Contenus, des Œuvres et/ou des Créations.

Enfin, le LOCATAIRE s'engage, à tout moment et promptement, à assister SNCF Voyageurs et SNCF Immobilier dans le cadre de toute action extra-judiciaire ou judiciaire qui serait intentée par un tiers sur le fondement d'une atteinte aux droits de propriété intellectuelle afférents aux Contenus, Œuvres et/ou aux Créations.

ARTICLE 16 COMITE DE SUIVI

Par ailleurs, un comité de suivi sera composé de quatre membres permanents, deux émanant de SNCF IMMOBILIER, et deux représentant le LOCATAIRE. L'identité de chacun de ces membres sera définie au plus tard lors de la 1^{ère} réunion du Comité.

Chacune des Parties pourra en outre y convier tout sachant de son choix dont il estimerait la présence utile pour éclairer le Comité.

Le Comité se réunira de manière annuelle, selon un calendrier qui sera défini au plus tard lors de la 1^{ère} réunion du Comité qui se tiendra dans les six (6) mois de la signature du présent Bail. Un compte-rendu est rédigé par SNCF Immobilier à chaque Comité.

Le comité aura pour mission de :

- s'assurer du bon déroulement de l'activité, conformément aux termes repris à l'article 4 des présentes Conditions Particulières ;
- partager un bilan complet de l'activité générée sur le Bien (fréquentation, recettes, retours des riverains...),
- informer SNCF Immobilier de la programmation, des visites programmées de nature politique et/ou institutionnelles dont il aura connaissance,
- informer le LOCATAIRE de l'état des projets futurs à déployer sur le BIEN et des éventuelles conséquences d'exploitation pour le LOCATAIRE,
- échanger sur les conditions d'exploitation, les difficultés susceptibles d'être rencontrées et les réponses à y apporter,
- traiter des interférences et de la cohabitation entre le LOCATAIRE et les AUTRES EXPLOITANTS du site. A ce titre, les AUTRES EXPLOITANTS pourront être conviés en fonction des ordres du jour à l'initiative de l'une ou l'autre des PARTIES.

ARTICLE 17 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 (1 000 000) EUR 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 (1 000 000) EUR par sinistre.

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 Sud-Est, sis Tour InCity, 116 cours Lafayette à Lyon (69003),
- **YXIME** fait élection de domicile en son siège social, sis Tour Ciel, 20 ter Rue de Bezons à Courbevoie (92415),

- [à compléter par le nom du LOCATAIRE] fait élection de domicile
[à compléter et préciser :

- s'il s'agit d'une personne privée : en son domicile

- s'il s'agit d'une société, GIE, association, personne morale de droit privé ou droit public : en son siège social

Fait à

Le

En deux exemplaires, dont un pour chacun des signataires.

Pour le LOCATAIRE

[Nom et fonction]

Pour le BAILLEUR

Thierry BAUCHET
SNCF Immobilier
Directeur Territorial Sud-Est

PROJET DE BAIL

LISTE DES ANNEXES

NOTA :

Chacune des annexes doit être signée par le LOCATAIRE. L'état « Risques et Pollutions » doit également être signé par le BAILLEUR.

L'apposition de la signature sur la première page de chaque annexe suffit, sans qu'il soit nécessaire que chacune des pages soient signées ou paraphées.

- ANNEXE 1** Conditions Générales
- ANNEXE 2** Plan du Bien
- ANNEXE 3** Etat des lieux d'entrée
- ANNEXE 4** Diagnostic environnemental
- ANNEXE 5** Note de présentation du projet et plan d'implantation des activités
- ANNEXE 6** Etat « Risques et Pollutions »
- ANNEXE 7** Planning général et phasage
- ANNEXE 8** Tableau d'amortissement

PROJET DE BAIL