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

CONDITIONS PARTICULIERES

Edition du 17 mars 2020

Mise à jour le 15 avril 2022

Dossier n°

Département de GIRONDE
(33)

Commune de begles

Ligne n°640 000

De Bordeaux Saint Jean

A Sète-Ville

Gare de HOURCADE
TRIAGE

Occupant BORDEAUX
METROPOLE

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

NON CONSTITUTIVE DE DROITS RÉELS

Entre les soussignés,

La société dénommée **FRET SNCF**, société par actions simplifiée, au capital social de 58.062.998,00 Euros, dont le siège est à CLICHY (92110), 24 rue Villeneuve, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 518 697 685.

Ci-après dénommée « **BAILLEUR** »

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

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

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

Et,

BORDEAUX METROPOLE, représentée par son Président, Monsieur Alain ANZIANI, agissant en vertu d'une délibération du conseil métropolitain en date du

Ci-après dénommée « **LOCATAIRE** »

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

- Le terme « **BAIL** » ou « **Bail** » désigne le présent Bail civil composé des Conditions Générales et des Conditions Particulières.
- Le terme « **BIEN** » désigne le bien objet du présent BAIL tel qu'il est décrit à l'article « Désignation » des Conditions Particulières.
- Le terme « **CONDITIONS GÉNÉRALES** » ou « **Conditions Générales** » désigne les clauses encadrant la location au titre du présent Bail et qui forme avec les présentes Conditions Particulières un tout indivisible.
- Le terme « **CONDITIONS PARTICULIERES** » ou « **Conditions Particulières** » désigne les clauses ci-après précisant les Conditions Générales et y dérogeant le cas échéant, formant un tout indivisible avec ces dernières.
- Le terme « **LOCATAIRE** » désigne la personne physique ou morale, publique ou privée à qui est consenti le bail civil.
- Le terme « **PARTIE(S)** » désigne au singulier, le BAILLEUR ou le LOCATAIRE selon le contexte, et au pluriel, ensemble le BAILLEUR et le LOCATAIRE.
- Le terme « **SNCF Immobilier** » désigne la branche Immobilière de la Société nationale SNCF, qui a reçu mandat pour conclure et gérer le présent BAIL dans le cadre d'une convention de gestion et de valorisation immobilière en date du 30 juillet 2015 conclu entre les anciens établissements publics SNCF et SNCF Mobilités aux droits desquels viennent respectivement la Société nationale SNCF et FRET SNCF en application de l'article 18 de l'ordonnance n°2019-552 du 3 juin 2019 portant diverses dispositions relatives au groupe SNCF.
- Le terme « **FRET SNCF** » ou « **BAILLEUR** » désigne le propriétaire du BIEN, tel que susnommé.
- Le terme « **GESTIONNAIRE** » désigne le mandataire de la Société nationale SNCF, agissant dans le cadre d'un marché de gestion du patrimoine foncier et immobilier et cessions de biens.

La société **NEXITY PROPERTY MANAGEMENT**, ci-après dénommée le GESTIONNAIRE, Société Anonyme au capital de 11.518.866,20 euros dont le siège social est à ASNIERES (92665) – 2 rue Olympe de Gouges, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 732 073 887, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 9201 2016 000 005 894 «Transactions sur immeubles et fonds de commerce - Gestion Immobilière - Syndic» délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie Paris-Ile-de-France le 6 avril 2019 et de garanties financières accordées par la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS - 16 rue Hoche, Tour Kupka B – TSA 39999, 92919 La Défense Cedex, Courtier d'assurance immatriculé à l'ORIAS n°11 060 430.

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.

Préambule

Le LOCATAIRE occupait précédemment le BIEN en vertu d'une convention d'occupation temporaire conclue le 1^{er} janvier 2019 et arrivée à échéance le 31 décembre 2020, puis renouvelée par un bail n°452213 à effet du 01/01/2021 et à échéance du 31/12/2022.

Le terrain est mis à disposition du LOCATAIRE afin d'y maintenir une base vie pour stockage de matériel et un parc de stationnement pour véhicules automobiles de particuliers empruntant notamment le tram C.

Il est précis que la délivrance du présent bail s'insère dans une opération qui a donné lieu à une procédure de mise en concurrence présentant les mêmes caractéristiques que la procédure de mise en concurrence issue de la Loi Sapin II car BORDEAUX METROPOLE a attribué une convention de délégation de service public à la société KEOLIS dont l'objet est de confier au Délégitaire l'exclusivité de l'exploitation du service public de transport de voyageurs sur le périmètre de transport urbain du Délégitant.

Le Délégitaire assure l'exploitation du réseau TBM constitué :

- de lignes de tramway,
- de lignes d'autobus,
- de services de transport à la demande des personnes à mobilité réduite,
- de parcs-relais et pôles d'échange,
- d'un service de station/location de vélos en libre-service (VCub),
- d'un service de navettes fluviales (BatCub).

Les prestations attendues du Délégitaire sont notamment les suivantes :

- la gestion du personnel,
- la responsabilité des opérations de transport,
- la relation contractuelle et commerciale avec les usagers,
- la gestion des parcs-relais et des pôles d'échange,
- la gestion des services de station/location de vélos en libre-service,
- l'application du plan de maintenance du tramway, de l'infrastructure et des équipements,
- le conseil technique en maîtrise d'ouvrage et éventuellement toute action de formation pour aider à la maîtrise du service,
- la perception des recettes pour le compte du Délégitant et leur reversement dans les conditions prévues par le contrat,
- la garde des biens du service et la maîtrise d'ouvrage des travaux et investissements définis au présent contrat.

Le Délégitaire contracte à cet égard une obligation de résultat.

Il est également précisé que sont exclus du périmètre du contrat :

- Les services de transports scolaires faisant l'objet d'un marché distinct ;
- La navette, par autocar, de la desserte de l'aéroport gérée par la société Aéroport de Bordeaux Mérignac SA ;
- Les lignes de transports départementales et régionales sur le périmètre contractuel ;
- Des services qui pourraient être mis en place par des autorités organisatrices de second rang (communes) pour des dessertes internes à ces autorités organisatrices.

La société KEOLIS sera le sous-locataire du présent bail.

ARTICLE 1 OBJET DES CONDITIONS PARTICULIERES

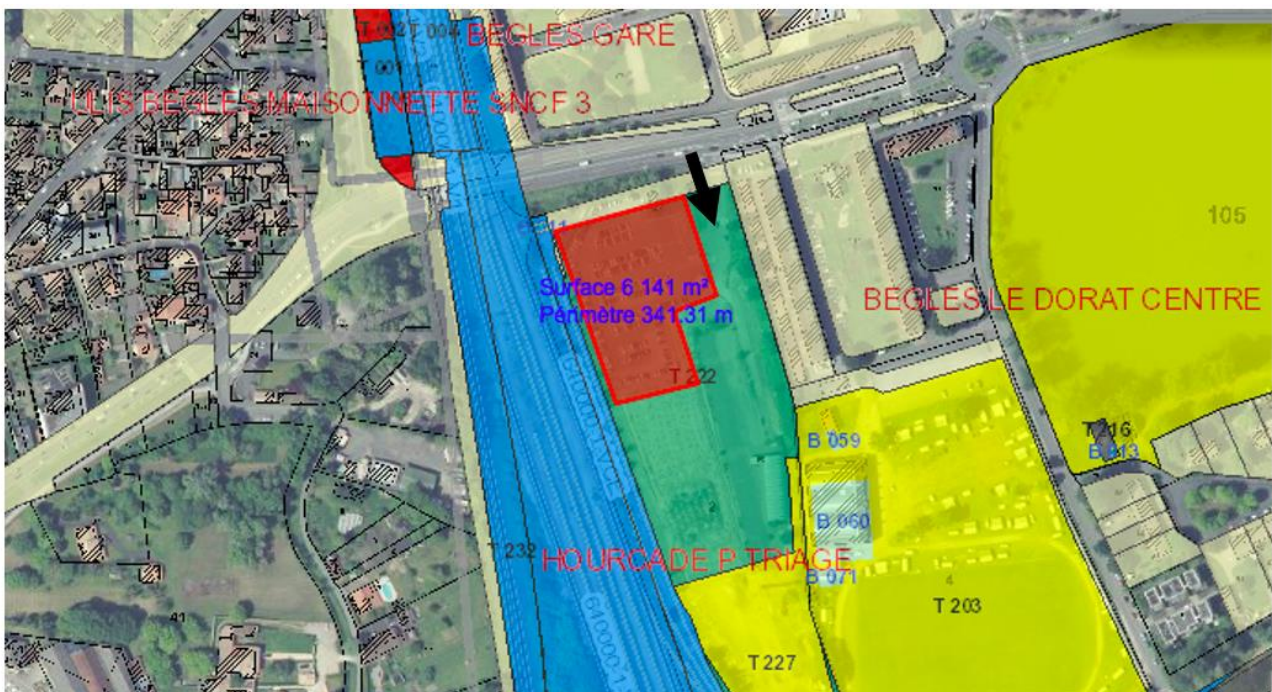
Les présentes Conditions Particulières ont pour objet de définir et préciser les conditions de la location du BIEN désigné à l'article 2 ci-après, consentie au LOCATAIRE par le BAILLEUR.

ARTICLE 2 DÉSIGNATION DU BIEN

(Article 12 des Conditions Générales)

2.1 Situation du BIEN

Le BIEN est situé à la gare d'OURCADE TRIAGE à BEGLES et est repris au cadastre de la commune de BEGLES sous le n°2 de la section AV. Il est figuré sous teinte rouge au plan ci-dessous et annexé (**ANNEXE n°2 Plan du BIEN**).



Il se situe à l'UT 004002P HOURCADE TRIAGE, au PK 003+272 de la ligne 640000 de Bordeaux Saint Jean à Sète-Ville.

2.2 Description du BIEN

Le BIEN occupe une superficie d'environ 6000 m², comportant :

- environ 6000 m² de terrain nu (n° n° 004002P-T222)

Il est précisé que le site est actuellement aménagé comme un parc de stationnement type parking relai, avec un grillage et des portails d'accès. Le site est entièrement sécurisé.

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 01/07/2021, est annexé aux présentes Conditions Particulières (**ANNEXE n°3 Etat des lieux d'entrée**).

ARTICLE 3 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BAIL

Le BAIL portant sur un bien immobilier appartenant à la société FRET SNCF est composé par les présentes Conditions Particulières et par les « **Conditions Générales du bail civil portant sur un bien immobilier appartenant à la société FRET SNCF** » (**Edition du 15 avril 2022**) dont le LOCATAIRE reconnaît avoir pris connaissance. Un exemplaire des Conditions Générales daté, paraphé et signé est annexé aux présentes Conditions Particulières. Ces deux documents constituent un tout indissociable (**Annexe n°1 Conditions Générales**).

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

ARTICLE 4 DESTINATION DU BAIL

(Article 4 des Conditions Générales)

4.1 Activité autorisée

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

- Base vie pour stockage de matériel
- Parc de stationnement pour véhicules automobiles de particuliers empruntant notamment le tram C

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 Manipulation de matières dangereuses et polluantes

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 5 SOUS-LOCATION

(Article 3 des Conditions Générales)

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 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.

Il est précisé que l'accord est d'ores et déjà donné pour la société KEOLIS, qui est titulaire d'une convention de délégation de service public dont l'objet est de confier au Délégué l'exclusivité de l'exploitation du service public de transport de voyageurs sur le périmètre de transport urbain du Délégué.

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 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

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. 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 :

- **ANNEXE n°5**

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

- **ANNEXE n°5**

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

- **ANNEXE n°5**

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 **DEUX (2) ANS** à compter du 01/01/2023 (ci-après « Date de prise d'effet du Bail ») pour se terminer le 31/12/2024.

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)

1) Montant du loyer

Le BAIL est consenti et accepté moyennant un loyer annuel, hors taxes, de TRENTE-SEPT MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT SIX (37 686,00€) Euros.

2) Modalités de paiement

Le LOCATAIRE paie le loyer par virement.

Le LOCATAIRE s'oblige à payer le loyer trimestriellement et d'avance, les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année. La première échéance 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 du trimestre en cours. Un avis d'échéance sera adressé par SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE 30 jours avant chaque échéance.

ARTICLE 9 INDEXATION

(Article 7 des Conditions Générales)

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

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

La première indexation s'effectuera en prenant :

- Pour loyer de référence, le loyer en vigueur au jour de l'indexation,
- Pour indice de référence, le dernier indice ILAT publié trimestriellement par l'INSEE à la Date de prise d'effet du Bail, soit celui du 4^{ème} trimestre de l'année 2021, soit 118,97
- Pour indice de comparaison, l'indice ILAT publié trimestriellement par l'INSEE du même trimestre de l'année suivante.

Les indexations ultérieures s'effectueront en prenant :

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

- Pour indice de comparaison, l'indice ILAT publié trimestriellement par l'INSEE du même trimestre de l'année suivante.

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 10 GARANTIE FINANCIÈRE

(Article 8 des Conditions Générales)

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

ARTICLE 11 CHARGES A REMBOURSER

(Article 9 des Conditions Générales)

1 - Prestations et fournitures

Sans Objet

2 - Impôts et taxes

Sans Objet

3 - Frais de dossier et de gestion

Le LOCATAIRE paie au BAILLEUR un montant forfaitaire fixé à **MILLE (1 000€) Euros hors taxes**, 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)

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

ARTICLE 13 ACCÈS AU BIEN

(Article 13 des Conditions Générales)

Les accès et itinéraires autorisés pour accéder au BIEN figurent au plan ci-annexé. L'accès se fait par l'avenue Lénine (**ANNEXE n°2 : Plan d'accès au BIEN**)



ARTICLE 14 TRAVAUX

(Article 14 des Conditions Générales)

Le présent BAIL ne donne pas droit au LOCATAIRE de réaliser des travaux sur le BIEN ouvrant droit à indemnisation dans les conditions de l'article 23.1 des Conditions Générales, à l'exception

de ceux expressément autorisés par le BAILLEUR conformément à l'article 14 des Conditions Générales.

Il est cependant rappelé que par un contrat antérieur, le LOCATAIRE a été autorisé à réaliser les aménagements suivants :

- Réalisation de structure de chaussée
- Dépose et repose de l'éclairage existant
- Réalisation d'un abri pour vélos
- Réalisation d'un local pour gardien inférieur à 20m²
- Pose de barrières en entrée et sortie du parc relais pour contrôle d'accès
- Pose d'un portail à l'entrée du terrain mis à la disposition de tous les occupants
- Modification des accès aux propriétés situées en fond de parcelle
- Reprise si besoin des clôtures sur le périmètre du domaine occupé

Il est également précisé que le LOCATAIRE doit maintenir clôturé le bien occupé à ses frais exclusifs et sous le contrôle de la SNCF, 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 de l'OCCUPANT.

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

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

ARTICLE 15 ENTRETIEN & RÉPARATIONS

(Article 16 des Conditions Générales)

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

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

ARTICLE 16 ASSURANCES

(Article 20 des Conditions Générales)

Au titre des Assurances :

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 17 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 mentionnées en tête des présentes,
- **Nexity Property Management** fait élection de domicile en son siège social, sis 2 rue Olympe de Gouges à ASNIERES (92665)
- **BORDEAUX METROPOLE** fait élection de domicile en son siège, Esplanade Charles de Gaulle, 33076 Bordeaux Cedex.

Fait à

Le

En deux exemplaires, dont un pour chacun des signataires.

Pour le LOCATAIRE

Pour le BAILLEUR

LISTE DES ANNEXES

- ANNEXE 1** Conditions Générales
- ANNEXE 2** Plan du BIEN
- ANNEXE 3** Etat des lieux d'entrée
- ANNEXE 4** Etat « Risques et Pollutions »
- ANNEXE 5** Informations publiques sur les risques, sites et sols pollués