

Extrait du registre des décisions de la Présidente

Décision n°2023-47

Objet : Bail civil avec SNCF VOYAGEURS sur le site de la Gare Numérique à Carpentras

La présidente de la communauté d'agglomération Ventoux-Comtat Venaissin,

Vu le code des collectivités territoriales,

Vu la délibération du conseil communautaire n°58-23 en date du 3 avril 2023 portant délégation d'attributions à la Présidente, notamment en matière de conclusion de baux et de mises à disposition,

Vu l'arrêté n° 2020-1308 du 15 juillet 2020 portant délégation de signature à Monsieur Laurent Marteau, directeur général des services de la CoVe;

Considérant la demande d'occupation de la CoVe des parcelles non bâties cadastrées section CK n°736p et CK n°740 d'une superficie de six ares et cinquante-neuf centiares, situées à proximité du site de la Gare Numérique à Carpentras et appartenant à la société SNCF VOYAGEURS,

Considérant que ces parcelles sont actuellement en état de friche et pourraient être sécurisées puis valorisées par la CoVe sous forme d'urbanisme transitoire en lien avec les activités de la Gare Numérique,

Vu le projet de bail civil à conclure avec la société SNCF VOYAGEURS, représentée par SNCF IMMOBILIER, portant sur les parcelles susvisées d'une durée de trois ans, reconductible tacitement pour une période de deux ans et pour un loyer annuel de mille-trois-cents euros hors taxes et un forfait d'impôts d'un montant de cent-trente euros hors taxes.

Décide

Article 1 : De signer le bail civil pour une durée de trois ans, reconductible tacitement pour une période de deux ans, portant sur les parcelles cadastrées section CK n°736p et CK n°740 d'une superficie de six ares et cinquante-neuf centiares appartenant à la société SNCF VOYAGEURS représentée dans l'acte par SNCF IMMOBILIER, et tout document s'y rapportant

Article 2 : De conclure le bail pour une redevance annuelle comprenant : un loyer d'un montant de mille-trois-cents euros hors taxes (1300 € HT) et un montant forfaitaire d'impôts et taxes de cent trente euros hors taxes (130€ HT),

Article 3 : Le directeur général des services de la communauté d'agglomération Ventoux Comtat Venaissin est chargé de l'exécution administrative de la présente décision.

Fait à Carpentras, le 27/06/2023
Pour la Présidente et par délégation,
Le directeur général des services,



Laurent Marteau

En application des articles R.421-1 et suivants du Code de la Justice Administrative, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Nîmes (16 avenue Feuchères -CS 88010 - 30 941 Nîmes CEDEX 09 - Tél.: 04 66 27 37 00 - Fax: 04 66 36 27 86 - greffe.ta-nimes@juradm.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa mise en ligne et de sa réception par le représentant de l'Etat. Le tribunal administratif peut aussi être saisi par l'application informatique "Télerecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr

Nomenclature : 3.5.3.Domains et Patrimoine. Autres mises à disposition

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

CONDITIONS PARTICULIERES

Edition du 17 mars 2020

Mise à jour le 15 avril 2022

Dossier n°

Département de Vaucluse
(84)

Commune de Carpentras
(84031)

Ligne n° 926 000
D'Orange
À L'Isle-Fontaine-de-
Vaucluse
Pk 021 830 à 021 860

Site de CARPENTRAS
GARE

Occupant
La Communauté
D'agglomération Ventoux
Comtat Venessain (CoVe)

**BAIL CIVIL PORTANT SUR UN BIEN IMMOBILIER
APPARTENANT A LA SOCIÉTÉ SNCF
VOYAGEURS**

NON CONSTITUTIVE DE DROITS RÉELS

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), 4 rue André Campra, 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.

Elle-même représentée par « SNCF Immobilier » Madame Gaelle GRASSET en sa qualité de Directrice de la Direction Immobilière Territoriale Grand Sud de l'Immobilier SNCF SA, dont les bureaux sont sis 101 Allée de Delos 34011 Montpellier Cedex I, dûment habilitée.

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

Et,

La **Communauté D'agglomération Ventoux Comtat Venessain (CoVe)**, dont le siège est situé, 1171, avenue du Mont Ventoux à Carpentras (84200) et immatriculée sous le n° 24840005300059,

Représentée par Madame Jacqueline BOUYAC, agissant en qualité de **Présidente** et en vertu d'une décision en date du [xxxxx].

Ci-après dénommée « **LOCATAIRE** »

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

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

La Société ESSET, ci-après dénommé le GESTIONNAIRE, Société par Action Simplifiée au capital de 43.416.652,00 €, 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, agissant au nom et pour le compte du BAILLEUR, dans le cadre d'un marché de gestion du patrimoine foncier et immobilier et cessions de biens.

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

En 2017, la Communauté D'agglomération Ventoux Comtat Venessain a acquis le site de l'ancienne gare SNCF de CARPENTRAS désaffectée consistant en l'ancien "Bâtiment Voyageurs" et ses locaux de service ainsi qu'environ 5.000m² de terrains mitoyens.

Par suite, la CoVe a investi et œuvré dans la réhabilitation de l'ancienne gare et des terrains adjacents de Carpentras pour la création d'un tiers lieu intégrant un studio de réalité virtuelle, divers ateliers, un centre d'affaires et de conférence et de coworking. Ces espaces sont gérés en régie par la collectivité publique.

Pendant la durée des travaux de réalisation de ce nouveau lieu, les parcelles CK 736 et 740 à proximité directe, restant appartenir à SNCF Voyageurs, ont été utilisées sous convention d'occupation n° 284399 à destination de base vie / chantier. Aujourd'hui délaissés, ces fonciers, envahis de végétation, de dépôts sauvages d'objets, d'intrusions et de dégradations représentent un risque pour le propriétaire ferroviaire mais en parallèle une opportunité pour la CoVe de doter d'espaces extérieurs d'agrément ce tiers lieu.

Une étude très récente réalisée par des étudiants a permis de projeter les attendus d'utilisation de ces terrains sous forme d'urbanisme transitoire.

Dans le cadre de cette réflexion et dans un premier temps sécuriser et nettoyer ces fonciers, la CoVe a sollicité SNCF Immobilier pour la mise à disposition des parcelles de terrain nu cadastrées CK 736p et 740.

Après avis favorable des services, SNCF RESEAU, SNCF Immobilier et la CoVe sont convenues de signer la présente convention d'occupation.

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 Carpentras (84200), boulevard de la gare et cadastré Section CK, n° 736p (445m² env.) et 740 (214m²), Il est figuré sous teinte verte au plan ci-annexé (**ANNEXE n°2 Plan du BIEN**).

Le BIEN est répertorié à l'inventaire du patrimoine ferroviaire « Carpentras Gare » sous les références :

- SNCF :
 - UT n° 007312L
 - Lot n° 022

Ligne 926 000 d'Orange à l'Isle-Fontaine-de-Vaucluse - Pk 021 830 à 021 860

2.2 Description du BIEN

Le BIEN immobilier occupe une superficie d'environ 659 m² de terrain nu, en friche, en bordure de l'avenue de la gare, dont il est séparé par une clôture, de part et d'autre et à l'arrière d'un bâtiment fermé et sécurisé, non mis à disposition du locataire.

Cette construction ainsi que tout équipement et/ou installation qui pourraient être présents sur le BIEN ne sont pas mis à disposition du LOCATAIRE.

Le LOCATAIRE déclare avoir une parfaite connaissance dudit BIEN, pour l'avoir visité et occupé par le passé, il l'accepte en conséquence dans l'état où il se trouve, sans recours d'aucune sorte. Le locataire a connaissance des dépôts sauvages, des débris et encombrant qui jonchent le terrain et déclare en faire son affaire personnelle.

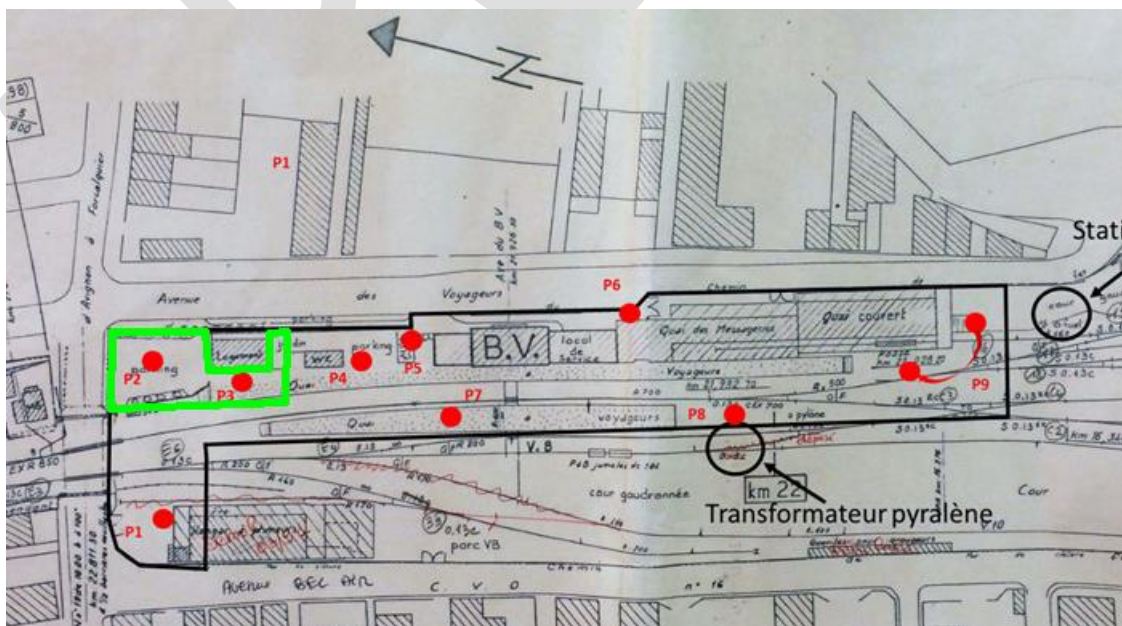
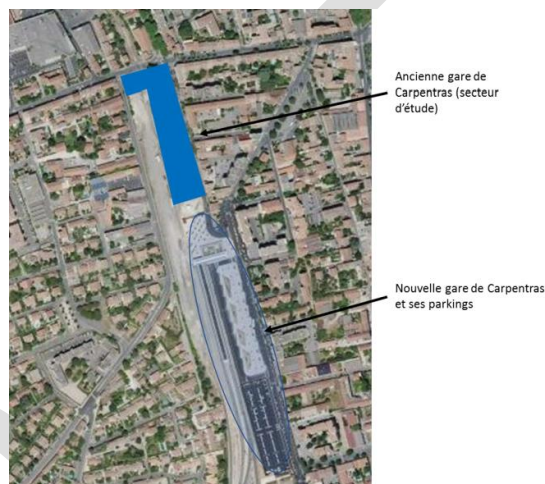
Toute erreur dans la désignation ou la contenance indiquées aux présentes ou toute différence entre les surfaces indiquées aux présentes et les dimensions réelles du BIEN ne peut justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, ni indemnité.

2.3 État des lieux d'entrée

Un état des lieux d'entrée établi le 20 mars 2023, 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 sol établi le **12 février 2017**, par le cabinet CISMA ENVIRONNEMENT joint en annexe. (**Annexe n° 6 Diagnostic sol**)

L'étude historique a porté sur la partie de site en bleu ci-dessous dans laquelle est incluse en vert ci-après l'emprise demandée à bail par la CoVe.



2 sondages ont été implantés sur les parcelles demandées en location. La lithologie mise en évidence est essentiellement constituée de remblais limoneux et sableux.

Les analyses ont montré des anomalies en plomb dans les remblais superficiels des sondages P2 (dans la zone) et P4 (joutant la zone).

Le locataire se déclare être en mesure, tant par lui-même qu'avec le concours de ses propres conseils, d'étudier les éléments contenus dans lesdits diagnostics et d'apprécier ainsi la situation environnementale du sol et du sous-sol.

Le locataire reconnaît être suffisamment averti et informé par le bailleur de la situation environnementale du sol et du sous-sol du BIEN et déclare cette situation environnementale compatible avec l'utilisation qu'il projette :

- Nettoyage et débroussaillage, des terrains mis à disposition ;
- Maintien et entretien de la végétation présente ;
- Sécurisation des parcelles par poursuite des clôtures existantes au Nord et à l'Ouest

Dans l'hypothèse d'une utilisation future plus sensible telle que l'aménagement d'espaces de détente en lien avec la gare numérique il appartiendra au Locataire d'en informer préalablement SNCF IMMOBILIER et de réaliser les diagnostics nécessaires soit :

- Revoir l'analyse des risques sanitaires lorsque l'usage sera connu ;
- Réaliser des analyses complémentaires sur les remblais dans le cadre d'un éventuel besoin d'évacuer des déblais.

ARTICLE 3 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BAIL

Le BAIL portant sur un bien immobilier 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 appartenant à la société SNCF Voyageurs** » (Edition du 10 mars 2020 **Mise à jour le 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

Dans le strict respect de l'analyse contributive et Avis Technique de principe rendus par SNCF RESEAU le 7 juin 2023 (Annexe n° 5), le LOCATAIRE est autorisé à louer le BIEN pour y exercer les activités suivantes :

- Nettoyage et débroussaillage, des terrains mis à disposition ;
- Maintien et entretien de la végétation présente ;
- Sécurisation des parcelles par poursuite des clôtures existantes au Nord et à l'Ouest

Dans le cadre de l'aménagement et de la végétalisation, les tiers devront soumettre les procédures d'exécution pour validation auprès des services compétents de SNCF RESEAU.

- Contact « GROUPE SPE VEGETATION » :

Julien MAYJONNADE julien.mayjonnade@reseau.sncf.fr, Tél 06 18 94 90 76

- Responsable Domaine de L'INFRAPOLE PACA :

Sandrine DE LORENZO sandrine.delorenzo@reseau.sncf.fr, Tél 06 13 72 21 83

Sans avis de ces services, l'aménagement et la végétalisation ne pourront pas être initialisés.

Tout autre aménagement sur la zone devra être validé par l'unité projets tiers de l'agence PACA :

mr.agence.projets.paca.relations.tiers@sncf.fr

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

Dans le cadre de l'activité autorisée ci-dessus, toutes opérations de chargement/déchargement, transbordement, transvasement ou dépôt de matières dangereuses et/ou polluantes, est interdit.

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.

4.4 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.

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 c'est-à-dire en présence d'une IOTA.

ARTICLE 5 SOUS-LOCATION

(Article 3 des Conditions Générales)

Toute sous-location est interdite.

ARTICLE 6 ENVIRONNEMENT – SANTE PUBLIQUE

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

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

Annexe n°4 « 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. Rejets Aqueux

Tout déversement de rejets aqueux est interdit

4. 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°4).**

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

- **(ANNEXE n°4).**

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

- **(ANNEXE n°4).**

L'étude de sol est annexée :

- **(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 **trois ans (3 ans)** à compter **du 10 juin 2023** (ci-après « Date de prise d'effet du Bail ») pour se terminer le **9 juin 2026**.

Par dérogation à l'article 5 des Conditions Générales, le BAIL sera reconduit tacitement à son échéance **par périodes d'un an (1 an) sans que cette prorogation n'excède deux ans (2 ans) au total**, faute de congé adressé par lettre recommandée avec accusé de réception par l'une des PARTIES à l'autre 6 mois avant l'échéance du BAIL, sans toutefois que la durée totale du BAIL initial et de ses reconductions tacites ne puisse excéder **cinq ans (5 ans)** portant la durée maximale du bail et de ses reconductions au **9 juin 2028**.

Toutefois, le projet de la CoVe étant à terme de pérenniser ce site complémentaire à l'espace gare numérique par l'aménagement de lieux de détente (terrasse bois, tables pique-nique) et d'espaces de convivialités et d'animations, en cas de demande de prorogation, SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE et le LOCATAIRE se rapprocheront pour examiner les conditions d'un renouvellement éventuel ou d'une prorogation par voie d'avenant.

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 **mille-trois-cents euros (1.300€ HT), TVA en sus**.

2) Modalités de paiement

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

ARTICLE 9 INDEXATION

(Article 7 des Conditions Générales)

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

$$\text{Loyer indexé} = \text{Loyer de référence} \times (\text{indice de comparaison} / \text{indice de référence}).$$

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 2022 soit 126,66
- 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

Le locataire fait son affaire personnelle des frais liés à l'ouverture des compteurs. Les dépenses de raccordement aux réseaux publics, la location des compteurs et la consommation d'eau, d'électricité, etc. sont acquittées directement par le locataire auprès des administrations ou services concernés.

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 **Cent-trente euros hors taxes (130€ HT), TVA en sus** ; 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 euros hors taxe (1.000€ HT)**, 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 la voie publique, avenue de la gare.

(ANNEXE n°2 : Plan d'accès au BIEN)

Le Locataire à l'entière responsabilité de l'utilisation et l'entretien de l'accès.

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 et à l'avis SNCF RESEAU rendu le 7 juin 2023, dont les procédures d'exécution auront préalablement été soumises pour validation auprès des services compétents de SNCF RESEAU.

- Contact « GROUPE SPE VEGETATION » :

Julien MAYJONNADE julien.mayjonnade@reseau.sncf.fr, Tél 06 18 94 90 76

- Responsable Domaine de L'INFRAPOLE PACA :

Sandrine DE LORENZO sandrine.delorenzo@reseau.sncf.fr, Tél 06 13 72 21 83

Soit :

- Nettoyage et débroussaillage, des terrains mis à disposition ;
- Maintien et entretien de la végétation présente ;
- Sécurisation des parcelles par poursuite des clôtures existantes au Nord et à l'Ouest

Il est ici rappelé que sans avis de ces services, l'aménagement et la végétalisation ne pourront pas être initialisés.

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.

Le Locataire devra :

- Maintenir à ses frais en tout temps, les lieux occupés en bon état de propreté,
- Entretenir à ses frais la clôture d'enceinte.

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 ASSURANCES

(Article 20 des Conditions Générales)

Au titre des Assurances :

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

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

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

ARTICLE 16 DOMICILIATION

- 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 mentionnée en tête des présentes,
- **La Communauté D'agglomération Ventoux Comtat Venessain (CoVe)** fait élection de domicile en ses bureaux à l'adresse mentionnée en tête des présentes,

Fait à

Le

En deux exemplaires, dont un pour chacun des signataires.

**Pour le LOCATAIRE
Présidente de la CoVe**

Jacqueline BOUYAC

**Pour le BAILLEUR
Madame Gaëlle GRASSET**

LISTE DES ANNEXES

- | | |
|-----------------|---|
| ANNEXE 1 | Conditions Générales – Inventaire charges |
| ANNEXE 2 | Plans du BIEN |
| ANNEXE 3 | Etat des lieux d'entrée + visite |
| ANNEXE 4 | Etat « Risques et Pollutions » |
| ANNEXE 5 | Avis Technique SNCF RESEAU |
| ANNEXE 6 | Diagnostic Sol |

Envoyé en préfecture le 30/06/2023

Reçu en préfecture le 30/06/2023

Publié le 30/06/2023



ID : 084-248400053-20230627-D2023_47-AU

PROJET