



République Française

Ville de Clamecy

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mercredi 14 décembre 2022 à 18 h

Le jour de la séance, 27 conseillers étaient en exercice. Les convocations ont été adressées le 7 décembre 2022.

Étaient présents : M. BOURDOUNE, Mme CIUDAD-KADI, M. TEXIER, Mme TAUPENOT-MUGNIER, M. MAGNIEN, Mme DUQUE, M. GATEAU, Mme FAULE, M. DEDIANNE Alain, Mme MEFTAH, M. GIRAULT, Mme DIMPRE, Mme LOISEAU MONFOURNY, Mme CHRETIEN-BRION, Mme EL MOUTTAKI-CAVALLI, Mme MAILLARD, M. CARVOYEUR, M. MECHIN, M. GUIBERT et M. SANDRAS.

Conformément à l'article L 2120.20 du Code Général des Collectivités Territoriales, M. DAPOIGNY, M. BOICHE, M. DEDIANNE Mickaël et Mme LAMY avaient donné respectivement procuration à Mme EL MOUTTAKI-CAVALLI, Mme FAULE, M. DEDIANNE Alain et M. TEXIER.

Étaient excusés : M. CHOLET, Mme LEPINASSE et M. PARDANAUD.

Secrétaire de séance : Mme Sophie MEFTAH

N° 2022-165 : BAIL SNCF VOYAGEURS

Monsieur le Maire expose à l'Assemblée qu'il est proposé de louer les locaux propriété de la SNCF situés à proximité des locaux techniques municipaux (au niveau de l'ancienne CFTA), pendant une année au tarif de 2 000 € annuels TTC auxquels s'ajoutent 1 000 € de frais de dossier la première année.

Le Conseil Municipal, après délibération, à l'unanimité,

- DECIDE de louer les locaux de la SNCF Voyageurs situés Chemin de la Côte sur la parcelle BH 24 et B0 26 pendant une année au tarif de 2 000 € TTC annuel, auxquels s'ajoutent 1 000 € de frais de dossier la première année.
- AUTORISE Monsieur le Maire à signer la convention de location ainsi que toute pièce se rapportant à ce dossier.

Suivent les signatures.

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°0013001-SE**OS n°25313**

Département de la Nièvre

Commune de Clamecy

Ligne n°753 000

De Laroche Migennes

A Cosne

Gare de Clamecy

UT : 006621P

Lot : 010

Bat : 026

Occupant : Ville de Clamecy

**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), 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** »

La Société nationale SNCF elle-même représentée par la Société **ESSET**, ci-après dénommé le GESTIONNAIRE, Société par Action Simplifiée au capital de 3.450.000 Euros, 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° 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 Nicolas Ansot en sa qualité de Directeur d'affaire de l'Agence Régionale de Bourgogne Franche-Comté Rhône Alpes Auvergne dont les bureaux sont sis Cité Park, 23 Avenue de Poumeyrol, Bâtiment F, à Caluire et Cuire (69300), agissant au nom et pour le compte de SNCF Réseau, étant précisé que ESSET agit dans le cadre d'un marché de gestion du patrimoine foncier et immobilier et cessions de biens qui le lie à SNCF Immobilier, cette dernière agissant elle-même dans le cadre d'une convention de gestion et de valorisation immobilière conclue avec SNCF Réseau.

Ci-après dénommée « **GESTIONNAIRE** »

Et,

La **Ville de Clamecy** dont les bureaux sont situés place du 19 Août, 58500 CLAMECY, représentée par M. BOURDOUNE Nicolas, agissant en qualité de Maire agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 14 décembre 2022.

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.

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.

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 chemin de la Côté à Clamecy (58500) et cadastré Section BH n°24. Il est figuré sous teinte verte au plan ci-annexé (**ANNEXE n°2 Plan du BIEN**).

Le BIEN est situé sur le site de Clamecy Gare, UT n°006621P (5372), lot n°010 (33140), bâtiment n°026 (15589) au niveau du PK 226950.

2.2 Description du BIEN

Le BIEN occupe une superficie d'environ 3 000 m² environ, comportant :

- environ 2856 m² de terrain nu
- environ 144 m² d'entrepôt

Etant ici précisé que les ouvrages, constructions, équipements et installations 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 l'accepte en conséquence dans l'état où il se trouve, sans recours d'aucune sorte. Toute erreur dans la désignation ou la contenance indiquées aux présentes ou toute différence entre les surfaces indiquées aux présentes et les dimensions réelles du BIEN ne peut justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, ni indemnité.

Le LOCATAIRE est informé que le bâtiment est raccordé électriquement via la halle appartenant à la ville.

2.3 État des lieux d'entrée

Un état des lieux contradictoire, établi le 22/11/2022, est annexé aux présentes Conditions Particulières (**ANNEXE n°5**).

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

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

- Terrain et stockage dans l'entrepôt

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.

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 bailleur est annexé aux présentes ainsi que 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°3 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. Diagnostic technique amiante (article R. 1334-18 du code de la santé publique)

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

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

(ANNEXE n°4 : DTA)

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 :

- Néant

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

- Zone UEA

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

- Périmètre SEVESO éloigné
- Cavités naturelles recensées dans un rayon de 500 m
- Présence d'anciens sites industriels et activités de service dans un rayon de 500 m
- Localisation exposée à des canalisations de matières dangereuses dans un rayon de 1000 m

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 1 an à compter du 15 décembre 2022 (ci-après « Date de prise d'effet du Bail ») pour se terminer le 14 novembre 2023.

Par dérogation à l'article 5 des Conditions Générales, le BAIL sera reconduit tacitement à son échéance pour une durée de 1 an, 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 2 ans.

ARTICLE 8 LOYER

(Article 6 des Conditions Générales)

1) Montant du loyer

L'OCCUPANT paie à SNCF Réseau un loyer dont le montant annuel, hors taxes, est fixé à **mille huit cent euros (1 800 €) 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)) publié trimestriellement par l'INSEE, 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 1er trimestre de l'année 2022, soit 120,73.
- 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 9 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 10 CHARGES A REMBOURSER

(Article 9 des Conditions Générales)

1 - Prestations et fournitures

Sans objet.

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 **cent quatre-vingt euros (180 €) hors taxes TVA en sus**; il est payable aux conditions et selon la périodicité fixées pour le paiement de la redevance.

3 - Frais de dossier et de gestion

Le LOCATAIRE paie au BAILLEUR un montant forfaitaire fixé à **1 000 €HT (mille euros hors taxes)**, TVA en sus, 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 11 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 12 ACCÈS AU BIEN

(Article 13 des Conditions Générales)

Sans objet

ARTICLE 13 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.

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 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 le BIEN étant entendu que cette police doit être assortie d'une clause prévoyant :

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

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

La police de Dommages aux Biens précitée doit couvrir les responsabilités encourues par le LOCATAIRE à l'égard des voisins et des tiers du fait des risques d'incendie, d'explosion et de dégâts des eaux prenant naissance sur/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 16 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 – CS 13511, 69489 Lyon Cedex 03
- **ESSET** fait élection de domicile en son siège social, sis 17 Place des Reflets à Courbevoie (92400),
- **La Ville de Clamecy** fait élection de domicile à l'adresse des bureaux, sis place du 19 Août, 58500 CLAMECY

Fait à .C.lamecy

Le 23-12-22 | 15:10 CET

En deux exemplaires, dont un pour chacun des signataires.

Pour le LOCATAIRE,

Pour ESSET

BOURDAUNE

Nicolas ANSOT

LISTE DES ANNEXES

- ANNEXE 1** Conditions Générales
- ANNEXE 2** Plan du BIEN
- ANNEXE 3** Etat « Risques et Pollutions »
- ANNEXE 4** Diagnostic technique amiante (DTA)
- ANNEXE 5** Etat des lieux

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

CONDITIONS GENERALES

Edition du 10 mars 2020

- Mise à jour le 15 avril 2022 -

CONDITIONS GENERALES

Le présent bail civil applicable à la location d'immeuble bâti ou non bâti appartenant à la société SNCF Voyageurs est composé par les présentes « **Conditions Générales** » et par les « **Conditions Particulières** ».

Dans le présent bail civil :

- Le terme « **BAIL** » ou « **Bail** » désigne le présent bail civil composé des Conditions Générales et des Conditions Particulières.
- Le terme « **BIEN** » ou « **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 ci-après encadrant la location au titre du présent Bail et formant avec les Conditions Particulières un tout indivisible.
- Le terme « **CONDITIONS PARTICULIERES** » ou « **Conditions Particulières** » désigne les clauses précisant les Conditions Générales et y dérogeant le cas échéant et qui forme un tout indivisible avec ces dernières.
- Le terme « **GESTIONNAIRE** » désigne le mandataire de SNCF Immobilier agissant dans le cadre d'un marché de gestion du patrimoine foncier et immobilier et cessions de biens.
- Le terme « **LOCATAIRE** » désigne la personne physique ou morale, publique ou privée à qui est consenti le Bail.
- Le terme « **PARTIE(S)** » ou « **Parties** » 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 ayant reçu mandat pour conclure et gérer le présent bail civil de la société SNCF Voyageurs dans le cadre d'une convention de gestion et de valorisation immobilière.
- Le terme « **SNCF Voyageurs** » ou « **BAILLEUR** » utilisé dans les présentes Conditions Générales et dans les Conditions Particulières désigne le propriétaire du BIEN.

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 directement du BAILLEUR ou comme lui bénéficiant, mêmes s'ils émanent ou bénéficient au représentant légal ou conventionnel de ce dernier ou de ses mandataires.

Les PARTIES reconnaissent que toutes les clauses figurant aux Conditions Générales et aux Conditions Particulières du présent BAIL et de ses Annexes ont été librement débattues et négociées entre elles, le présent BAIL constituant un contrat de gré à gré au sens des dispositions de l'article 1110 du Code civil dans sa rédaction résultant de l'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016.

Les Conditions Générales et les Conditions Particulières du présent BAIL forment un tout indivisible. En cas de contradiction, les Conditions Particulières prévalent sur les Conditions Générales.

Conformément aux dispositions de l'article 1112 du Code civil, le BAIL a été négocié et conclu entre les Parties de bonne foi et toutes les informations déterminantes du consentement éclairé des Parties leur ont été fournies en application de l'article 1112-1 du Code civil.

Les Parties conviennent expressément de renoncer au bénéfice de l'article 1195 du Code civil, prévoyant la possibilité de demander une renégociation ou une résolution du Bail dans l'hypothèse d'un changement de circonstances imprévisible rendant son exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Le BAILLEUR et le LOCATAIRE acceptent dès lors de poursuivre l'exécution du présent BAIL.

SOMMAIRE

<u>I. CARACTÈRES GÉNÉRAUX DE LA LOCATION</u>	5
<u>ARTICLE 1 CADRE JURIDIQUE DU BAIL CIVIL</u>	5
<u>ARTICLE 2 OBSERVATION DES LOIS ET RÈGLEMENTS</u>	5
<u>ARTICLE 3 CARACTÈRE PERSONNEL DU BAIL CIVIL</u>	6
<u>ARTICLE 4 USAGE DU BIEN</u>	6
<u>ARTICLE 5 DURÉE</u>	7
<u>II DISPOSITIONS FINANCIERES</u>	7
<u>ARTICLE 6 LOYER</u>	7
<u>ARTICLE 7 INDEXATION DU LOYER</u>	7
<u>ARTICLE 8 GARANTIE FINANCIÈRE</u>	7
<u>ARTICLE 9 CHARGES</u>	7
<u>ARTICLE 10 TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE</u>	8
<u>ARTICLE 11 INTÉRÊTS POUR RETARD DE PAIEMENT</u>	8
<u>III AMÉNAGEMENT ET ENTRETIEN DU BIEN</u>	9
<u>ARTICLE 12 DÉSIGNATION DU BIEN</u>	9
<u>ARTICLE 13 PROXIMITÉ DU BIEN AVEC UNE INFRASTRUCTURE FERROVIAIRE</u>	10
<u>ARTICLE 14 TRAVAUX ET CONSTRUCTIONS</u>	11
<u>ARTICLE 15 OBLIGATIONS DÉCLARATIVES</u>	14
<u>ARTICLE 16 ENTRETIEN, RÉPARATIONS, PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT</u>	14
<u>ARTICLE 17 SOUFFRANCE</u>	17
<u>IV RESPONSABILITÉ ET ASSURANCES</u>	18
<u>ARTICLE 18 GÉNÉRALITÉS</u>	18
<u>ARTICLE 19 RESPONSABILITÉ</u>	19
<u>ARTICLE 20 ASSURANCES</u>	20
<u>ARTICLE 21 OBLIGATIONS DU LOCATAIRE EN CAS DE SINISTRE</u>	23
<u>V ECHEANCE - RÉSILIATION</u>	25
<u>ARTICLE 22 ECHEANCE DU BAIL</u>	25
<u>ARTICLE 23 RÉSILIATION ANTICIPÉE</u>	25
<u>ARTICLE 24 CLAUSE RESOLUTOIRE</u>	26
<u>ARTICLE 25 RÉSILIATION EN CAS DE SINISTRE</u>	27
<u>VI FIN DU BAIL</u>	29
<u>ARTICLE 26 SORT DES OUVRAGES RÉALISÉS PAR LE LOCATAIRE</u>	29
<u>ARTICLE 27 LIBÉRATION ET REMISE EN ÉTAT DU BIEN</u>	30
<u>ARTICLE 28 DROIT DE VISITE</u>	32
<u>VII JURIDICTION ET ENREGISTREMENT</u>	32
<u>ARTICLE 29 JURIDICTION</u>	32
<u>ARTICLE 30 ENREGISTREMENT</u>	32

I CARACTERES GENERAUX DE LA LOCATION

ARTICLE 1. CADRE JURIDIQUE DU BAIL CIVIL

De convention expresse entre les Parties, le présent BAIL est consenti par la société SNCF Voyageurs et accepté par le LOCATAIRE dans le cadre des dispositions générales des articles 1709 et suivants du Code civil applicables en matière de contrat de louage de choses ainsi que sous les charges et conditions ordinaires et de droit et celles qui suivent, que la société SNCF Voyageurs et le LOCATAIRE s'obligent à respecter.

Conformément aux dispositions de l'article L.2141-13 du Code des transports issu de l'article 8 de l'ordonnance n°2019-552 du 3 juin 2019 portant diverses dispositions relatives au groupe SNCF, la présente location n'est pas soumise au statut des baux commerciaux.

La nature civile du présent BAIL est une condition essentielle pour le LOCATAIRE et le BAILLEUR sans laquelle ils n'auraient jamais accepté de conclure ce Bail.

ARTICLE 2. OBSERVATION DES LOIS ET RÈGLEMENTS

Le LOCATAIRE est tenu de se conformer aux lois et règlements en vigueur, notamment ceux concernant la police et la sécurité des chemins de fer, la circulation et le stationnement des véhicules dans les emprises foncières appartenant au BAILLEUR, l'urbanisme et la construction, l'environnement, la santé publique, la réglementation sur le transport de matières dangereuses, la réglementation sur le bruit, le droit du travail et la réglementation relative aux établissements recevant du public, ainsi que la réglementation relative à l'accès aux personnes à mobilité réduite.

Le LOCATAIRE s'oblige à ses frais, risques et périls à remplir toutes formalités administratives ou de police, à accomplir toutes démarches et à obtenir toutes autorisations nécessaires à l'exercice de son activité. Le BAILLEUR ne peut voir sa responsabilité mise en cause à quelque titre que ce soit en cas de non-réalisation des diligences nécessaires par le LOCATAIRE, en cas de refus de ces autorisations ou encore à raison des conditions techniques, juridiques ou financières auxquelles ces autorisations sont subordonnées.

Le LOCATAIRE est tenu de se conformer à la réglementation applicable en matière d'assainissement pour tous rejets dans un réseau public de collecte ou dans un réseau d'assainissement interne du domaine ferroviaire. En cas de rejet dans un réseau d'assainissement interne, le LOCATAIRE est par ailleurs tenu d'appliquer les contraintes réglementaires imposées au point de rejet final (réseau public d'assainissement ou milieu naturel).

Si le LOCATAIRE est présent dans le périmètre d'exploitation d'une ICPE, il est tenu de se conformer aux prescriptions de l'arrêté préfectoral d'exploitation ou de toutes prescriptions que l'autorité administrative serait amenée à prendre.

Le LOCATAIRE est tenu de s'assurer que ses éventuels prestataires, ses entreprises ou leurs sous-traitants et ses sous-occupants autorisés respectent les obligations légales et réglementaires mentionnées ci-dessus et ce qui est exposé plus loin, et en particulier au Titre IV « Responsabilité et Assurances ».

ARTICLE 3. CARACTÈRE PERSONNEL DU BAIL CIVIL

Le BAIL est consenti personnellement au LOCATAIRE. Le BAIL ne peut pas être cédé ou transmis à un tiers à titre gratuit ou onéreux sous quelque forme que ce soit (notamment cession, transfert, substitution, apport, fusion, scission ou autre transmission universelle de patrimoine, sûretés). Toute sous-location totale ou partielle ou sous-occupation totale ou partielle, même provisoire ou à titre gracieux du BIEN est interdite, sauf dérogation prévue aux Conditions Particulières.

Si le LOCATAIRE est une société, tout projet de modification de nature à changer la forme ou l'objet de la société locataire, la répartition du capital social ou le montant de celui-ci, ainsi que tout projet de fusion ou d'absorption, doivent, au préalable, être obligatoirement notifiés à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE par le LOCATAIRE. Dans cette circonstance, le BAILLEUR se réserve le droit de mettre fin à la location, notamment dans le cas où ces modifications conduiraient à déroger au caractère strictement personnel de la location.

En cas de manquement par le LOCATAIRE aux obligations prévues par le présent article, le BAILLEUR se réserve le droit de procéder à la résiliation du BAIL pour faute du LOCATAIRE dans les conditions définies à l'article 24 des Conditions Générales ci-après.

ARTICLE 4. USAGE DU BIEN

Le LOCATAIRE ne peut faire aucune autre utilisation du BIEN que celle définie aux Conditions Particulières.

Il est interdit au LOCATAIRE d'exercer toute activité liée aux télécommunications sur le BIEN.

LE LOCATAIRE est autorisé à installer sur le BIEN une enseigne indiquant son activité ou sa raison sociale dans des conditions techniques reprises aux Conditions Particulières.

Toute autre forme de publicité sur le BIEN n'est pas autorisée.

Le LOCATAIRE s'oblige à porter à la connaissance de SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE, par lettre recommandée avec avis de réception, les modifications des caractéristiques, notamment environnementales, de son activité telle que mentionnée aux Conditions Particulières.

Si, au cours du BAIL, l'activité du LOCATAIRE vient à être soumise, à la nomenclature des ICPE, à déclaration, à autorisation ou à enregistrement, le LOCATAIRE en informe SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE par lettre recommandée avec avis de réception et lui communique copie, en même temps qu'au préfet du département, des indications adressées à ce dernier conformément à l'article L. 513-1 du Code de l'environnement. Un avenant aux Conditions Particulières du BAIL devra en conséquence être régularisé entre les PARTIES.

Si, au cours du BAIL, l'activité du LOCATAIRE vient à être soumise, à la nomenclature des IOTA, à déclaration ou à autorisation, le LOCATAIRE en informe SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE par lettre recommandée avec avis de réception et lui communique copie, en même temps qu'au préfet du département, des indications adressées à ce dernier conformément à l'article L.214-6 du Code de l'environnement. Un avenant aux Conditions Particulières du BAIL devra en conséquence être régularisé entre les PARTIES.

ARTICLE 5. DURÉE

La durée du BAIL ainsi que sa date d'effet (ci-après « Date de prise d'effet du Bail ») sont fixées par les Conditions Particulières. A son terme, sauf dérogation expressément prévue aux Conditions Particulières, le BAIL ne peut pas faire l'objet d'un renouvellement tacite.

En cas de renouvellement du BAIL et sans avoir un quelconque droit acquis à cet égard, un nouveau BAIL devra être établi selon les procédures applicables au moment du renouvellement.

II. DISPOSITIONS FINANCIERES

ARTICLE 6. LOYER

Le BAIL est consenti et accepté moyennant un loyer dont le montant, la périodicité et les modalités de paiement sont fixés aux Conditions Particulières.

ARTICLE 7. INDEXATION DU LOYER

Le montant du loyer est indexé automatiquement chaque année, selon l'activité exercée, en fonction des variations de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) ou de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publiés par l'INSEE, ou de celui qui leur serait substitué par les pouvoirs publics. La formule et les modalités de l'indexation sont définies par les Conditions Particulières.

ARTICLE 8. GARANTIE FINANCIÈRE

Le LOCATAIRE doit fournir avant l'entrée dans les lieux une garantie financière dont la forme et les modalités sont définies aux Conditions Particulières.

ARTICLE 9 CHARGES

9.1 - Prestations et fournitures

Les dépenses de raccordement aux réseaux publics, la location des compteurs, les consommations d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, de chauffage, *etc.*, sont acquittées directement par le LOCATAIRE, auprès des administrations ou services concernés.

Toutefois lorsque le BIEN loué ne peut pas être raccordé directement aux réseaux publics, certaines prestations ou fournitures sont prises en charge par le BAILLEUR, selon des conditions techniques et financières indiquées dans les Conditions Particulières.

Dans ce dernier cas, les dépenses prises en charge sont remboursées par le LOCATAIRE :

- soit à leur coût réel, majoré des coûts de structure,
- soit sur la base d'un forfait annuel global, indexé dans les mêmes conditions que le loyer et révisable, notamment en cas d'évolution des prestations et fournitures assurées ou en cas de modification des conditions d'occupation ou de l'utilisation du BIEN.

9.2 - Impôts et taxes

Le LOCATAIRE doit acquitter régulièrement pendant la durée du BAIL, de telle sorte que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ou mise en cause à ce sujet, les impôts et taxes de toute nature existant ou à créer auxquels il est assujéti du fait :

- de l'utilisation donnée au BIEN (Cotisation Foncière des Entreprises - CFE-, ...)
- des travaux réalisés par lui sur le BIEN (taxe locale d'équipement...);
- de la propriété des ouvrages, constructions et installations, réalisés par lui et dont il demeure propriétaire pendant la durée du BAIL dans les conditions fixées à l'article 14.1 des présentes Conditions Générales (taxe foncière ...).

Le LOCATAIRE devra souscrire toutes les déclarations nécessaires à l'accomplissement de toutes les obligations fiscales lui incombant et sous sa propre responsabilité.

En outre, et comme prévu aux Conditions Particulières, le LOCATAIRE règle directement à l'administration fiscale les impôts qui lui seraient directement réclamés par elle.

Le LOCATAIRE –s'oblige également à fournir au BAILLEUR dans les quinze (15) jours suivant les formalités qu'il aura accomplies, copie des déclarations, avis d'imposition, avis de paiement et tout autre document probant permettant au BAILLEUR d'établir que les obligations fiscales incombant au LOCATAIRE du fait de la location ont été remplies.

Par ailleurs, le LOCATAIRE règle au BAILLEUR sur la base d'un forfait annuel global le montant des impôts et taxes de toute nature, présents et à venir (taxe foncière et taxes additionnelles, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe sur les bureaux en Ile-de-France...) que le BAILLEUR est amené à acquitter pour le BIEN,

Le forfait est versé et indexé dans les mêmes conditions que le loyer.

9.3 - Frais de gestion

Le LOCATAIRE paie au BAILLEUR des frais de gestion correspondant aux frais d'établissement et de gestion du dossier mentionnés dans les Conditions Particulières.

9.4 – Liste des charges et travaux incombant au LOCATAIRE

La liste non limitative des charges d'entretien, des impôts, taxes et redevances, des frais de gestion et des travaux incombant au LOCATAIRE est annexée aux présentes.

Annexe [1] Liste non limitative des charges d'entretien, des impôts, taxes et redevances, des frais de gestion et des travaux incombant au locataire

ARTICLE 10. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE

Les sommes facturées au LOCATAIRE au titre du BAIL sont soumises à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA), au taux normal en vigueur à la date de facturation. Le cas échéant, si elles ne sont pas soumises de plein droit à la TVA, le Bailleur opte pour l'assujettissement à la TVA conformément à l'article 260 2° du Code général des impôts et le Locataire y consent d'ores et déjà aux termes du présent Bail.

ARTICLE 11. INTERETS POUR RETARD DE PAIEMENT

Les sommes non payées à la date limite de paiement indiquée sur la facture sont de plein droit majorées d'intérêts de retard sans qu'il soit besoin de faire délivrer une sommation ou d'adresser une mise en demeure quelconque au débiteur et ce quelle que soit la cause du

retard du paiement. Ces intérêts de retard sont calculés au taux mentionné dans les Conditions Particulières. La capitalisation des intérêts intervient de plein droit.

III. AMÉNAGEMENT ET ENTRETIEN DU BIEN

ARTICLE 12. DÉSIGNATION DU BIEN

Le BIEN est désigné dans les Conditions Particulières et le plan du BIEN loué y est annexé.

Les diagnostics afférents au BIEN requis par les lois et les règlements sont annexés aux Conditions Particulières.

Le LOCATAIRE déclare avoir pris connaissance et accepté ces diagnostics sans pouvoir se prévaloir de leur éventuel caractère inexact ou incomplet.

Par ailleurs, le LOCATAIRE reconnaît que préalablement aux présentes, il a pu effectuer tous diagnostics, études et/ou visites nécessaires, éventuellement accompagné de professionnels choisis par lui, pour apprécier la faisabilité ainsi que la nature et l'étendue des éventuels travaux à exécuter pour effectivement satisfaire son engagement visé à l'article 4 des présentes Conditions Générales de n'utiliser le BIEN que pour l'activité prévue aux Conditions Particulières.

Le LOCATAIRE prend le BIEN sans garantie de contenance et sans qu'il en soit fait une plus ample désignation, le LOCATAIRE déclarant bien le connaître.

Le LOCATAIRE prend le BIEN dans l'état où il se trouve au jour de l'état des lieux d'entrée, sans garantie de la part du BAILLEUR en raison notamment :

- soit de l'état du sol et du sous-sol du BIEN (présence de réseaux, nappes, excavations, massifs, engins ou vestiges de guerre, remblais, etc...) et de tous éboulements ou désordres qui pourraient en résulter par la suite,
- soit de l'état environnemental du BIEN,
- soit des voisinages en tréfonds ou en élévations avec toutes constructions, ouvrages, équipements, propriété de tous riverains et concessionnaires de réseaux, collecteurs d'eaux usées ou pluviales, mitoyennetés.

Le LOCATAIRE fait son affaire, à ses frais et sous sa responsabilité, de toutes mesures qui s'avèreraient nécessaires à son activité, du fait notamment de l'état environnemental du Bien (pollution du sol, du sous-sol et des eaux souterraines ou superficielles...).

Un état des lieux d'entrée, dressé contradictoirement entre le LOCATAIRE et le BAILLEUR est établi préalablement à l'entrée du LOCATAIRE dans le BIEN.

Le BAILLEUR pourra, le cas échéant, exiger que cet état des lieux d'entrée comprenne un volet environnemental. Dans pareille hypothèse, il en sera fait mention aux Conditions Particulières. Ce volet environnemental donnera lieu à la réalisation, avant l'entrée dans les lieux du LOCATAIRE, d'un diagnostic environnemental permettant de connaître l'état du sol et du sous-sol au droit du BIEN loué conformément aux règles de l'art ou recommandations ministérielles en la matière. A la lumière des résultats des investigations de sol et suivant les préconisations du bureau d'études chargé de la réalisation du diagnostic, ce dernier sera complété, chaque fois que nécessaire, par une analyse des abords et des milieux environnants ainsi que par une analyse des eaux souterraines voire des eaux superficielles du BIEN loué et de ses abords. Le diagnostic environnemental sera réalisé aux frais et risques exclusifs du

LOCATAIRE par un bureau d'études certifié en matière de sites et sols pollués agréé au préalable par le BAILLEUR.

Pour que ce diagnostic environnemental soit considéré comme opposable au BAILLEUR, outre l'agrément du bureau d'étude, le BAILLEUR validera :

- le cahier des charges de la mission confiée au bureau d'études,
- le contenu du diagnostic environnemental.

ARTICLE 13. PROXIMITE DU BIEN AVEC UNE INFRASTRUCTURE FERROVIAIRE

13.1 Accès au Bien et Sécurité

Les conditions d'utilisation et d'entretien des accès au BIEN sont définies aux Conditions Particulières ; l'itinéraire autorisé pour y accéder figure au plan annexé aux Conditions Particulières.

Le LOCATAIRE veille à ce que son personnel et tout tiers autorisé par lui ou intervenant à sa demande ou pour son compte se rendant sur le BIEN observent strictement l'itinéraire imposé et respectent les consignes particulières de sécurité, ainsi que la réglementation en vigueur concernant la circulation et le stationnement dans les emprises ferroviaires éventuellement traversées pour accéder au BIEN.

Le BAILLEUR dûment avisé, peut convoquer le LOCATAIRE à une réunion sur site avec lui pour arrêter, dans un plan de prévention des risques, les mesures de sécurité à prendre, s'il estime par exemple qu'il y a un risque pour la sécurité des circulations, d'interférence avec l'activité ferroviaire ou un risque professionnel lié à la co-activité. A ce titre, les frais d'accompagnement et de protection sont facturés au LOCATAIRE.

Le BAILLEUR peut également convoquer le LOCATAIRE à une réunion sur site avec les sociétés dénommées Société nationale SNCF (mentionnée à l'article L.2101-1 du Code des transports), la société en charge des activités relatives à la fourniture des services de transport ferroviaire de marchandises mentionnée au c du 2° du I de l'article 18 de l'ordonnance n° 2019-552 du 3 juin 2019 portant diverses dispositions relatives au groupe SNCF (ci-après dénommée « FRET SNCF »), SNCF RESEAU (mentionnée à l'article L.2111-9 du Code des transports) et/ou SNCF Gares & Connexions (mentionnée au 5° de l'article L.2111-9 du même code), s'il y a un risque pour la sécurité des circulations, d'interférence avec l'activité ferroviaire ou un risque professionnel lié à la co-activité pour arrêter avec eux, dans un plan de prévention des risques, les mesures de sécurité à prendre. A ce titre, les frais d'accompagnement et de protection éventuels sont facturés au LOCATAIRE directement par la Société nationale SNCF, FRET SNCF, SNCF RESEAU et SNCF Gares & Connexions, auxquelles le LOCATAIRE adresse le règlement de ces frais.

Le LOCATAIRE s'engage à contrôler le respect, par ses prestataires, ses entreprises ou leurs sous-traitants et par ses sous-locataires autorisés, le cas échéant, des mesures de sécurité qui lui seront imposées et communiquées par le BAILLEUR, FRET SNCF, la Société nationale SNCF, SNCF Gares & Connexions et/ou SNCF RESEAU. Il en assume seul la responsabilité vis-à-vis du BAILLEUR, de SNCF Immobilier et des tiers autorisés par lui ou intervenant à sa demande ou pour son compte.

13.2. Servitudes ferroviaires

Le LOCATAIRE devra se conformer aux dispositions relatives à la protection du domaine publique ferroviaire prévues aux articles L.2231-1 et suivants ainsi qu'aux articles R. 2231-1 et suivants du Code des transports, entrées en vigueur le 1er janvier 2022.

Le LOCATAIRE profitera des servitudes actives et supportera celles passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, de droit public ou de droit privé résultant de l'existence de l'infrastructure ferroviaire (articles L. 2231-1 et suivants et R. 2231-1 et suivants du Code des transports, ordonnance n° 2021-444 du 14 avril 2021 et décret n°2021-1772 du 22 décembre 2021 relatif à la protection du domaine public ferroviaire) grevant le BIEN, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le BAILLEUR.

Eu égard à la proximité du BIEN avec l'infrastructure ferroviaire, le LOCATAIRE sera tenu de respecter, au cours du BAIL, l'ensemble des règles, procédures et prescriptions émanant de SNCF RESEAU au titre des Directives de Sécurité Ferroviaire visant toute(s) opération(s) (travaux, entretien, etc.) réalisée(s) par un maître d'ouvrage tiers à SNCF RESEAU et susceptibles d'avoir un impact sur :

- le maintien de l'exploitation ferroviaire en toute sécurité et sans perturbation inopinée du trafic,
- la conservation des installations ferroviaires,
- la sécurité des interventions s'agissant de ses interfaces avec l'exploitation ferroviaire.

A ce titre, le LOCATAIRE déclare avoir pris connaissance du référentiel Ingénierie SNCF RESEAU n°IG94589 « MOA Tiers - Directives de Sécurité Ferroviaire (DSF) » ci-annexé auquel il doit impérativement se conformer.

Annexe [2] Référentiel Ingénierie SNCF RESEAU n° IG94589 « MOA Tiers – Directives de Sécurité Ferroviaire (DSF) »

L'attention du LOCATAIRE est toutefois appelée sur le fait que la notice de servitude T1 grevant les propriétés riveraines des voies ferrées et le référentiel n°IG94589 susvisé doivent faire l'objet d'une mise à jour pour tenir compte des nouveaux textes législatifs et réglementaires relatifs à la protection du domaine public ferroviaire entrés en vigueur au 1er janvier 2022 et rappelés ci-dessus. Dans cette attente, le LOCATAIRE devra donc se rapprocher des services compétents de SNCF RESEAU pour déterminer l'ensemble des règles, procédures et prescriptions applicable à toute opération(s) (travaux, entretien, etc.) réalisée(s) par un maître d'ouvrage tiers à SNCF RESEAU mentionnées ci-avant.

Dès avant la conception de son projet, le LOCATAIRE prendra, à ses frais exclusifs, l'attache du BAILLEUR, de SNCF RESEAU, de SNCF Gares & Connexions et/ou de FRET SNCF afin de déterminer si celle-ci est concernée par les Directives de Sécurité Ferroviaire et lui permettre d'engager le cas échéant toutes les démarches visant à intégrer toutes dispositions préalables et toutes mesures d'accompagnement indispensables dans le cadre de son opération pour garantir le respect des Directives de Sécurité ferroviaire.

En outre, le LOCATAIRE est parfaitement informé que les prescriptions liées au respect des Directives de Sécurité Ferroviaire émanant tant du BAILLEUR, de SNCF RESEAU, de SNCF Gares & Connexions et/ou de FRET SNCF sont susceptibles d'avoir des incidences financières et/ou calendaires sur son projet dont il s'oblige à faire son affaire personnelle, sans recours contre le BAILLEUR.

ARTICLE 14. TRAVAUX ET CONSTRUCTIONS

14.1 - Généralités

Il est strictement interdit au LOCATAIRE d'intervenir de quelque façon que ce soit sur le BIEN et les ouvrages, réseaux, installations et/ou équipements techniques pouvant se trouver sur le BIEN.

Par dérogation, les Conditions Particulières peuvent conférer au LOCATAIRE le droit de réaliser des travaux sur le BIEN et de le modifier, sous réserve des stipulations suivantes :

- 1) Les Parties conviennent expressément que tous les travaux portant sur le BIEN, y compris les grosses réparations de l'article 606 du Code civil, sont à la charge du LOCATAIRE, tel qu'il résulte de la liste non limitative figurant en annexe [1] des présentes Conditions Générales.
- 2) Le LOCATAIRE s'engage à ne réaliser que les travaux nécessaires à l'exercice de son activité et expressément approuvés par le BAILLEUR selon les modalités fixées par les Conditions Particulières.
- 3) Pour les travaux autres que d'entretien, le LOCATAIRE s'engage à fournir à SNCF IMMOBILIER ou au GESTIONNAIRE, avant tout commencement des travaux, un devis descriptif et estimatif des travaux ainsi qu'un plan détaillé des travaux et de leur impact sur le BIEN loué. Le devis mentionne le délai d'exécution de ces travaux. Cet avant-projet détaillé devra être accompagné du visa d'un bureau d'études ou de contrôle attestant que les normes de construction sont respectées.

Le LOCATAIRE s'engage, avant tout commencement de travaux, à recueillir l'accord exprès et écrit du BAILLEUR sur le projet envisagé. Cette demande, adressée par courrier recommandé avec avis de réception à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE, est composée des pièces mentionnées au présent article et des autorisations administratives nécessaires, le cas échéant.

Le silence gardé par SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE à l'issue d'un délai de deux mois à compter de la réception de la demande vaut refus.

Cependant SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE peut, dans le délai mentionné à l'alinéa précédent et lorsque l'accord nécessite l'instruction préalable du dossier par le SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE, informer le LOCATAIRE d'une prolongation du délai précité, sans que celui-ci ne puisse excéder six mois. Ce nouveau délai est notifié au LOCATAIRE par courrier recommandé avec avis de réception. Le silence gardé par SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE à l'issue du délai ainsi fixé vaut refus.

L'éventuel accord du BAILLEUR, de SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE ne saurait en aucun cas engager la responsabilité du BAILLEUR, de SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE pour quelque cause que ce soit, du fait de la réalisation et des conséquences des travaux autorisés.

- 4) Le LOCATAIRE s'engage à réaliser les travaux conformément aux prescriptions des autorisations administratives requises et des textes en vigueur, selon les règles de l'art et les règles d'ingénierie appropriées et dans le respect des dispositions d'intervention (plages horaires, règles de sécurité, etc.) et des contraintes inhérentes au principe d'intégrité, de sécurité et de continuité liées à l'exploitation ferroviaire.

Les documents suivants doivent être remis à SNCF IMMOBILIER ou au GESTIONNAIRE avant la réalisation des travaux, savoir :

- les autorisations administratives délivrées ainsi que leurs avis et annexes,
- le dossier de demande d'autorisations administratives (permis de construire, permis de démolir, déclaration préalable, etc.), tamponné par l'autorité compétente,

- le justificatif de l'affichage régulier des autorisations administratives obtenues (production de trois procès-verbaux d'exploit d'huissier),
- les attestation(s) délivrée(s) par l'autorité compétente, confirmant l'absence de recours des tiers, de référé et de retrait des autorisations administratives obtenues.

- 5) Les travaux envisagés par le LOCATAIRE qui peuvent avoir une incidence sur l'exploitation ferroviaire et/ou les installations ferroviaires situées à proximité sont réalisés par le LOCATAIRE dans le respect des dispositions des articles 13.1 et 13.2 des Conditions Générales.
- 6) Les Conditions Particulières précisent les modalités selon lesquelles le LOCATAIRE exerce son activité et notamment les conditions dans lesquelles il peut effectuer éventuellement dans le cadre de l'activité autorisée des opérations de transbordements, transvasement ou dépôts de matières polluantes ou dangereuses.
- 7) Dans un délai maximum de 6 mois à compter de la réception des travaux, le LOCATAIRE doit fournir à SNCF Immobilier au GESTIONNAIRE une copie des factures correspondant aux travaux ouvrant droit à indemnisation conformément aux dispositions de l'article 23.2 des Conditions Générales.

Dans un délai maximum d'un an à compter de la réception desdits travaux, le LOCATAIRE doit fournir à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE :

- une copie du procès-verbal de réception des travaux réalisés,
 - une copie du procès-verbal de levée des réserves, le cas échéant,
 - une copie des autres documents concernant les travaux effectués, notamment les plans de recollement,
 - la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT),
 - les dossiers d'intervention ultérieure sur les ouvrages (DIUO).
- 8) Le LOCATAIRE est propriétaire au fur et à mesure de leur réalisation des ouvrages, constructions, équipements et installations qu'il est ou a été autorisé à réaliser sur le BIEN en application du présent BAIL ou d'un bail civil ou convention d'occupation antérieurs, et ce pendant toute la durée de sa jouissance.
 - 9) Pendant toute la durée de jouissance du LOCATAIRE sur le BIEN, les travaux autorisés par le BAILLEUR et ouvrant droit à indemnisation conformément aux dispositions de l'article 23.2 des Conditions Générales ne peuvent être modifiés ou supprimés sans l'accord exprès et écrit du BAILLEUR.
 - 10) En cas de réalisation de travaux, sans l'accord préalable et écrit du BAILLEUR, ceux-ci peuvent demander leur démolition, enlèvement ou démontage immédiat ainsi que la remise en l'état initial du BIEN, aux frais, risques et périls du LOCATAIRE.
 - 11) En cas de demande du LOCATAIRE au cours de BAIL de réaliser de nouveaux travaux ouvrant droit à indemnisation conformément aux dispositions de l'article 23.2 des Conditions Générales, un avenant au BAIL devra être régularisé entre les PARTIES afin de redéfinir les conditions du Bail.

14.2 - Respect des réglementations en vigueur (Urbanisme, Environnement...)

L'accord donné par le BAILLEUR de réaliser des travaux ou d'entamer une exploitation s'entend sous réserve du respect par le LOCATAIRE de la législation en vigueur, notamment en matière d'aménagement, d'urbanisme et d'environnement.

Lorsque les travaux envisagés nécessitent l'obtention d'une autorisation, notamment au titre des règles d'urbanisme ou au titre du code de l'environnement, le LOCATAIRE doit remettre son dossier à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE, pour information, concomitamment à l'envoi aux services administratifs compétents. Avant tout commencement d'exécution des travaux ou toute mise en exploitation, le LOCATAIRE leur adresse une copie de l'autorisation ou du récépissé qui lui ont été délivrés.

Le BAILLEUR n'autorisera la réalisation des travaux ou la mise en exploitation qu'après s'être assuré du respect des conditions figurant à ladite autorisation.

14.3 - Clôtures

Le LOCATAIRE doit clôturer le BIEN ou maintenir les clôtures existantes de telle sorte qu'il ne puisse exister d'accès direct vers des terrains affectés à l'exploitation ferroviaire, et ce conformément aux prescriptions édictées par le BAILLEUR, la Société nationale SNCF, FRET SNCF, SNCF RESEAU et/ou SNCF Gares & Connexions susvisés.

14.4 - Voirie publique

Si l'emprunt, par les véhicules du LOCATAIRE, des voies routières publiques desservant le BIEN nécessite des travaux de voirie, le LOCATAIRE rembourse les dépenses qui seraient imposées au BAILLEUR par les collectivités publiques, sur présentation des justificatifs.

14.5. - Canalisations

L'installation en dehors du BIEN et dans des emprises ferroviaires, de canalisations souterraines ou aériennes fait l'objet d'un contrat séparé qui sera annexé au présent BAIL.

ARTICLE 15. OBLIGATIONS DÉCLARATIVES

Pour permettre au BAILLEUR de remplir ses obligations déclaratives auprès de l'administration fiscale, le LOCATAIRE communique à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE toutes les informations relatives :

- à la modification de la consistance du BIEN et aux travaux réalisés,
- au changement de destination du BIEN dans les conditions prévues aux Conditions Particulières.

Ces informations doivent être fournies dans un délai de 45 jours à compter de la survenance desdites modifications.

ARTICLE 16. ENTRETIEN, RÉPARATIONS ET PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

16.1 - Conditions générales

a) Entretien et réparations à la charge du LOCATAIRE

Le LOCATAIRE jouit du BIEN dans des conditions qui en garantissent la bonne conservation ; il l'entretient pendant toute la durée du BAIL en bon état d'entretien et de réparations de toutes natures à ses frais, risques et périls. Il en est de même pour les ouvrages, constructions, équipements ou installations qu'il est ou a été autorisé à réaliser.

L'obligation d'entretien et de réparations du LOCATAIRE recouvre notamment les travaux et réparations d'entretien, les grosses réparations dont celles de l'article 606 du code civil, les remplacements portant sur le BIEN (en ce compris ceux du sol, des clôtures et de tous ses équipements), les travaux pour remédier à la vétusté, les travaux ordonnés par l'administration

quels qu'ils soient, et ceux relatifs à la mise en conformité du BIEN à la réglementation, et ce quels qu'en soient leur nature et leur importance.

La liste précisant de manière non limitative les charges et travaux incombant au LOCATAIRE figure en Annexe [1] des présentes Conditions Générales.

b) Travaux réalisés par le BAILLEUR

L'exécution de travaux et de réparations quels qu'ils soient par le BAILLEUR et que ce dernier jugerait nécessaires, quelle qu'en soit leur durée, n'entraîne ni indemnité ni diminution du loyer, et ce par dérogation à l'article 1724 du Code civil. Il en est de même à l'occasion de travaux de remise en état consécutifs à un sinistre partiel.

LE LOCATAIRE s'engage à laisser pénétrer sur le BIEN les agents, préposés ou mandataires du BAILLEUR, les représentants du bureau d'études visé à l'article 16.2 et plus généralement toute personne ou société mandatée par le BAILLEUR, notamment pour s'assurer :

- du bon état d'entretien du BIEN,
- des mesures prises pour la prévention des incendies et du bon état des appareils d'extinction installés par le LOCATAIRE et à ses frais, tant en application de la réglementation en vigueur qu'à la demande du BAILLEUR.

Ces contrôles ne peuvent, en aucun cas, avoir pour conséquence d'engager la responsabilité du BAILLEUR, de SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE en cas de dommages.

16.2 - Protection de l'environnement – Pollution

a) Conditions d'exercice de l'activité et mesures préventives

En cours de BAIL, le LOCATAIRE prendra toutes mesures utiles pour que l'activité exercée ne génère pas de pollution affectant le BIEN et les abords et milieux environnants. D'une manière générale, le LOCATAIRE s'engage à se conformer à toutes mesures prescrites par la loi, les règlements et à toute demande de quelque nature qu'elles soient (injonction, mise en demeure, arrêté d'autorisation, arrêté complémentaire, etc.) émanant des autorités compétentes en matière environnementale. Le LOCATAIRE transmet copie de toutes correspondances avec l'administration à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE.

Il devra exercer son activité dans des conditions qui permettent de garantir, outre la compatibilité pérenne entre l'état du BIEN et l'usage auquel il est affecté, la protection de l'environnement, notamment des intérêts spécifiquement mentionnés à l'article L. 511-1 du Code de l'environnement.

Au regard des considérations qui précèdent, le LOCATAIRE accepte, sans que le BAILLEUR ne puisse être inquiété ou recherché à cet égard, d'assumer intégralement, vis-à-vis du BAILLEUR ou de SNCF Immobilier comme des tiers, la responsabilité d'une éventuelle pollution en lien avec son activité.

b) Cas d'une pollution

En cas de pollution pendant le BAIL, le LOCATAIRE s'engage, après avoir immédiatement informé SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE de sa découverte, à réaliser les mesures immédiates conservatoires qui s'imposent pour limiter dans l'urgence les conséquences de cette pollution. Il désignera à ses frais un bureau d'études spécialisé en matière environnementale (certifié sites et sols pollués en cas de pollution du sol et du sous-sol), dont la mission sera d'étudier et d'élaborer un diagnostic environnemental conforme aux règles de l'art ou recommandations ministérielles en la matière, portant sur la nature et l'étendue de la

pollution et les moyens à mettre en œuvre afin d'en supprimer la source et d'en éliminer toutes les conséquences.

Pour que ce diagnostic environnemental soit considéré comme opposable au BAILLEUR, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE doit préalablement valider :

- le choix du bureau d'études,
- le cahier des charges de la mission confiée au bureau d'études,
- le contenu du diagnostic environnemental.

Une copie du diagnostic sera communiquée, sans délai, par le LOCATAIRE à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE pour information et observations éventuelles. En outre, dans l'hypothèse où le BAILLEUR aurait été contraint de prendre en charge des frais d'étude et de contrôle liés, soit pour déterminer les travaux à réaliser pour remédier à la pollution, soit encore pour contrôler les travaux réalisés par le LOCATAIRE, ce dernier s'engage à rembourser au BAILLEUR l'intégralité de ces frais.

Le LOCATAIRE s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires afin de remédier à la pollution et à ses éventuelles conséquences sur les abords et les milieux environnants ainsi qu'à l'enlèvement et au traitement des déchets conformément à la réglementation applicable. Ces travaux sont réalisés, sous sa propre responsabilité et à ses frais exclusifs, sans préjudice des mesures qui pourraient, le cas échéant, être imposées par les autorités compétentes.

Ces travaux seront réalisés sous le contrôle obligatoire d'un bureau d'études spécialisé en matière environnementale certifié sites et sols pollués en cas de pollution du sol et du sous-sol agréé au préalable par le BAILLEUR.

En tant que de besoin, le BAILLEUR se réserve la possibilité de diligenter, à tout moment, un autre bureau d'études pour contrôler les travaux réalisés par le LOCATAIRE.

Le LOCATAIRE devra tenir SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE parfaitement informé de l'évolution des travaux, ainsi que des éventuelles demandes, avis et décisions des autorités compétentes en matière environnementale. Si des négociations devaient être engagées avec les autorités compétentes ou des tiers, le LOCATAIRE serait seul en charge de mener ces négociations. Il devra toutefois tenir SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE parfaitement et intégralement informé du déroulement des négociations et, à la demande de SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE les associer à ces négociations.

D'une manière générale et dès la découverte de la pollution, le LOCATAIRE devra transmettre à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE une copie de tous les courriers éventuels qu'il serait amené à adresser aux autorités compétentes ou à recevoir d'elles.

Le BAILLEUR indépendamment des prescriptions des autorités compétentes qui pourront être imposées au LOCATAIRE, pourra exiger de ce dernier des mesures supplétives et/ou complémentaires dans le cas où les travaux imposés par les autorités compétentes ne suffiraient pas, au regard de la pollution qui a été décelée, à remettre le BIEN dans l'état où il se trouvait au moment de la prise d'effet du bail civil, tel que cet état a pu être constaté lors de l'état des lieux d'entrée.

A la fin des travaux, le bureau d'études désigné par le LOCATAIRE aura pour mission d'attester la bonne réalisation des mesures préconisées et/ou imposées par les autorités compétentes, de constater la suppression des sources de pollution et l'élimination de toutes ses conséquences. Il aura également pour rôle de prescrire les travaux complémentaires qui s'avéreraient nécessaires et, le cas échéant, d'en surveiller la réalisation.

Une copie du rapport final de fin de travaux sera communiquée, sans délai, par le LOCATAIRE à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE.

Faute pour le LOCATAIRE de remédier à la pollution, le BAILLEUR y procédera ou y fera procéder aux frais du LOCATAIRE, sans préjudice des éventuelles sanctions administratives et/ou pénales que, le cas échéant, l'autorité en charge de la police des installations classées pourrait édicter à l'encontre du LOCATAIRE.

ARTICLE 17. SOUFFRANCE

Le LOCATAIRE supporte la gêne que lui causeraient les réparations, reconstructions, surélévations et autres travaux qui pourront être exécutés dans le BIEN ou à l'extérieur de celui-ci, sans pouvoir demander au BAILLEUR ou à ses préposés aucun recours, indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée, quand bien même elle excéderait 21 jours, et ce par dérogation à l'article 1724 du code civil.

Toutefois, en contrepartie de cette renonciation du LOCATAIRE, le BAILLEUR s'engage à faire tous ses efforts pour limiter la gêne que de tels travaux pourraient causer au LOCATAIRE et pour lui assurer en permanence un libre accès au BIEN loué.

IV. RESPONSABILITÉ ET ASSURANCES

ARTICLE 18. GÉNÉRALITÉS

1. Les dispositions visées à l'article 19 « Responsabilité » et à l'article 20 « Assurances » des présentes Conditions Générales s'appliquent pour toute la durée du BAIL, et notamment pour toutes les opérations et travaux d'aménagement, de construction, de reconstruction, d'équipement, et/ou lors des périodes d'exploitation et/ou de maintenance, exécutées à l'occasion du BAIL.
2. L'existence d'assurance(s) ou non et la limitation de ces dernières ne peuvent être considérées comme une quelconque limitation des responsabilités encourues et garanties dues par le LOCATAIRE, sous-locataire et/ou entreprises et autres tiers.

Néanmoins, en cas de couverture insuffisante, le BAILLEUR se réserve le droit d'exiger de la part du LOCATAIRE la souscription par lui-même ou par les entrepreneurs dans le cadre des travaux d'une assurance complémentaire et en cas de non-respect, de résilier le BAIL aux torts de ce dernier.

3. Sans en attendre la demande effective du BAILLEUR, il est expressément entendu par le LOCATAIRE qu'il doit sous **UN (1) mois** :

- a. communiquer à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE, les attestations d'assurance des polices qu'il est tenu de souscrire (ou souscrite par les entrepreneurs dans le cadre des travaux) :
 - i. préalablement à la Date de prise d'effet du Bail, et annuellement pendant toute la durée du bail pour les polices visées à l'article 20.2 «Assurance des risques liés à l'exploitation»,
 - ii. avant la date d'ouverture du chantier pour les risques visés à l'article 20.1 «Assurance des risques liés à la réalisation de travaux»,
- b. justifier annuellement du paiement régulier des primes afférentes aux polices susvisées,
- c. notifier à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE toute modification substantielle affectant son ou ses contrats d'assurances ainsi que tout fait de nature à provoquer la suspension ou la résiliation des garanties.

4. Concernant l'Attestation d'Assurance :

Ce document émanant exclusivement d'une compagnie d'assurances, d'un agent général, ou d'une mutuelle de solvabilité notoire, devra impérativement :

- a. être un original rédigé en français et exprimé en EURO,
- b. être valable au jour de sa communication, et
- c. comporter au minimum les indications suivantes selon la nature de la police concernée :
 - i. nom de l'assuré
 - ii. désignation des biens et/ou activités exactes garanties et prévoir l'application des garanties aux missions données en sous-traitance
 - iii. les montants des garanties pour les dommages matériels, corporels, immatériels consécutifs et non consécutifs, et/ou les limites et sous-limites délivrées, et les franchises
- iv. la période de garantie
- v. clause d'abandon de recours le cas échéant
- d. et tout autre renseignement habituellement renseigné sur une attestation en fonction de la garantie à laquelle cette attestation se réfère.

ARTICLE 19. RESPONSABILITÉ

1. Le LOCATAIRE est sensibilisé par la circonstance que le BIEN est situé à proximité et/ou dans les emprises/activités ferroviaires, les exigences en termes de responsabilités et assurantielles doivent être étudiées et appréciées de manière diligente par le LOCATAIRE pour en apprécier les risques et conséquences pécuniaires qui peuvent en découler.

Il est rappelé au LOCATAIRE qu'il est de sa seule responsabilité d'apprécier (sans qu'il puisse l'opposer au BAILLEUR et/ou SNCF Immobilier) son exposition et le niveau de responsabilité qu'il encourt du fait de son activité ainsi que du fait de son occupation des lieux à proximité d'une activité ou installations ferroviaires et/ou vis-à-vis de tout tiers.

2. Tout accident ou dommage quelconque, provoqué par l'inobservation :

- a. des prescriptions législatives et réglementaires, notamment celles visées à l'article 2 « Observations des lois et règlements » et l'article 14 « Travaux et constructions »,
- b. des clauses du BAIL et en particulier des règlements et consignes particulières visés à l'article 13 « Proximité du bien avec une infrastructure ferroviaire », ainsi que des prescriptions relatives à la sécurité, la circulation et au stationnement dans les emprises du domaine de SNCF Réseau, figurant aux Conditions Particulières, entraîne la responsabilité du LOCATAIRE.

3. Le LOCATAIRE supporte seul les conséquences pécuniaires des dommages de toute nature qui pourraient être causés :

- a. au BIEN ainsi qu'aux ouvrages, constructions, équipements et installations qu'il a réalisés,
- b. à lui-même, à ses propres biens et à ceux dont il est détenteur à un titre quelconque, ainsi qu'à ses préposés,
- c. aux biens et à la personne des tiers, (notamment et non limitatif, les sous-traitants, entreprises intervenantes, entreprises ferroviaires, clients, co-locataires, voisins...),
- d. au BAILLEUR et à ses préposés, étant précisé que la société nationale SNCF, lorsqu'il est co-locataire et/ou voisins, a la qualité de tiers.

4. La responsabilité des Parties est déterminée suivant les règles du droit commun pour les dommages provenant d'incendies ou d'explosions se produisant en dehors :

- a. du BIEN,
- b. des ouvrages, constructions, équipements et installations réalisés par le LOCATAIRE.

5. Renonciation à recours

- a. En conséquence du § 2 et § 3 de l'article 19 « Responsabilité », le LOCATAIRE renonce à tout recours contre le BAILLEUR, ses agents et ses éventuels assureurs et s'engage à les garantir contre toute action ou réclamation exercée à leur encontre et à les indemniser du préjudice subi par eux.

Il s'engage à faire renoncer son/ses assureur(s) à exercer tout recours contre le BAILLEUR, ses agents et ses éventuels assureurs.

- b. Ces dispositions trouvent application pour les dommages pouvant survenir du fait ou à l'occasion du présent BAIL il y compris pour ceux résultant des travaux de quelque nature que ce soit réalisés par le LOCATAIRE.
- c. Le LOCATAIRE renonce à tout recours contre le BAILLEUR
 - en cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux dont le LOCATAIRE pourrait être victime dans les lieux loués,
 - au cas où les lieux loués viendraient à être détruits en totalité ou en partie, par vétusté, vice de construction, cas fortuit ou autre cause indépendante de la volonté du BAILLEUR. En outre, le BAILLEUR aura la faculté de résilier de plein droit et sans indemnité le présent BAIL, conformément à l'article 1722 du code civil.
 - en cas d'interruption, même prolongée et quelle qu'en soit la cause, de l'eau, du gaz, de l'électricité, du chauffage, de l'ascenseur, et plus généralement de toute source d'énergie et fluide quelconque.
 - en cas de trouble de jouissance ou de dommages quelconques causés au LOCATAIRE par la faute de co-locataires ou de tiers, quelle que soit leur qualité, le

LOCATAIRE devra agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR qui décline toute responsabilité pour les accidents de toutes natures qui pourraient survenir, d'assurer sa privation de jouissance et sa perte d'exploitation., et ce conformément à l'article 1725 du code civil. Le LOCATAIRE s'engage à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage. Il s'engage à se substituer au BAILLEUR dans toute instance judiciaire à ce titre.

- en cas d'inondation, de refoulement d'égouts, d'humidité, fuites, le BAILLEUR n'étant aucunement responsable des marchandises, biens, installations et équipements du LOCATAIRE qui pourraient être détériorés ou de tous autres dégâts.

ARTICLE 20. ASSURANCES

20.1 Assurance des risques liés à la réalisation de travaux

20.1.1 Assurance relevant du LOCATAIRE

Le LOCATAIRE est tenu de souscrire auprès d'une compagnie d'assurance, d'un agent général ou mutuelle de solvabilité notoire au minimum les assurances suivantes :

1. Assurance Responsabilité Civile Maître d'Ouvrage (« RCMOA »)

- a) Assurance destinée à couvrir les dommages occasionnés aux tiers, y compris au BAILLEUR et notamment en sa qualité de co-locataires et voisins, du fait ou à l'occasion de la réalisation par le LOCATAIRE, de travaux de quelque nature que ce soit sur le BIEN.
- b) Cette Police doit reproduire la renonciation à recours du §5 « Renonciation à recours » de l'article 19 « Responsabilités ».

2. Assurance(s) relevant du champ d'application de la Décennale

Concernant un ouvrage soumis à obligation d'assurance décennale (ou qui serait accessoire à un ouvrage soumis à obligation), le LOCATAIRE est tenu de souscrire :

- a) tant pour son compte que pour le compte et dans l'intérêt du BAILLEUR (qui aura ainsi la qualité d'assuré au titre de la Police Dommages Ouvrages) une police d'assurance de « Dommages Ouvrages (DO) » (article L. 242-1 du code des assurances) que l'ouvrage soit soumis ou non à obligation d'assurance DO.
- b) Une police d'assurance de « Responsabilité Constructeur non Réalisateur (CNR) » (article L. 241-2 du code des assurances).

20.1.2 Assurance concernant les intervenants / entrepreneurs effectuant les travaux

Le LOCATAIRE se porte fort pour l'ensemble des intervenants (entrepreneurs et ceux compris les sous-traitants et autres intervenants ou personnes présentes du fait des travaux) de ce qu'ils :

- sont bien titulaires au minimum des polices d'assurance listées ci-après, et
- sont assurés pour des montants de garantie suffisants et adaptés au regard de la nature et importance des travaux réalisés et/ou en fonction de l'importance de l'infrastructure ferroviaire (et/ou utilisateurs) qui serait concernée par un sinistre.

1. Assurance de Responsabilité Civile de l'entrepreneur

- a) Police le garantissant des conséquences pécuniaires de la responsabilité civile pouvant lui incomber du fait des dommages de toute nature causés à tout tiers du fait ou à l'occasion de l'exécution des travaux.
 - b) Les garanties de cette police doivent être expressément étendues aux conséquences pécuniaires des désordres ou dommages susceptibles d'être causés tant aux constructions existantes qu'aux constructions avoisinantes, y compris celles détenues par le BAILLEUR et SNCF Immobilier, ainsi qu'à leurs occupants.
2. Assurance de Responsabilité Civile Décennale « ouvrages soumis à obligation d'assurance » (ouvrages selon l'Ordonnance du 8 juin 2005) (art. 1792 et suivant et art. 2270 du code civil)
- a) Ce contrat d'assurance doit (ainsi que l'attestation d'assurances qui en résulte) :
 - i. mentionner la liste exacte des activités pour lesquelles l'entrepreneur est garanti,
 - ii. être valable au jour de la Date d'Ouverture de Chantier (« DOC »),
 - iii. être nominative de chantier avec mention de l'adresse et du montant total de l'opération (travaux + honoraires),
 - iv. stipuler que les garanties s'appliquent selon le régime de la capitalisation.
 - b) Les garanties de cette police d'assurance doivent être expressément étendues :
 - i. en cas de réalisation de travaux sur une construction préalablement existante, aux dommages causés à cette dernière ;
 - ii. à la garantie de bon fonctionnement édictée par l'article 1792-3 du code civil.

20.1.3 Assurance Tous Risques Chantiers (« TRC »)

Lorsque le bien en construction incorpore un « bien existant » du BAILLEUR, le LOCATAIRE ou l'entrepreneur devra souscrire à sa charge, en complément de l'assurance « Dommages aux biens (DAB) », une assurance visant à couvrir tous les risques chantiers étendue aux dommages à l'existant.

Cette assurance devra être mise en place avant le début des travaux, pour la durée des travaux et jusqu'à la réception totale des travaux par le LOCATAIRE auprès des entreprises et le BAILLEUR sera désigné comme assurés.

20.2 Assurance des risques liés à l'exploitation

Le LOCATAIRE est tenu de souscrire à la Date de prise d'effet du Bail :

20.2.1 Assurance de « Responsabilité Civile » (« RC »)

1. Cette police est destinée à couvrir les conséquences pécuniaires des dommages occasionnés aux tiers, y compris au BAILLEUR. Elle doit comporter les clauses de renonciation à recours prévues à l'article 19 « Responsabilité » précité.

2. La garantie souscrite sera au minimum le montant indiqué aux Conditions Particulières, étant entendu que le montant indiqué est un minimum indicatif et ne saurait constituer une quelconque forme de responsabilité du BAILLEUR quant à son appréciation, cette dernière relevant de la seule responsabilité (non-opposable) du LOCATAIRE assisté ou non de son Assureur.

20.2.2 Assurance « Dommage aux Biens » (« DAB »)

1. Lorsque les biens meubles et/ou immeubles sont assurables au titre d'une garantie « Dommages aux Biens », le LOCATAIRE est tenu de souscrire tant en son nom que pour le compte et dans l'intérêt du BAILLEUR, qui aura ainsi la qualité d'assuré, une police sous la forme d'une assurance de « Dommages aux biens » selon la formule « tous risques sauf » pour garantir les dommages de toute nature et quelle que soit leur origine, pouvant atteindre :

- le BIEN,
- les ouvrages, constructions, équipements et installations réalisés par le LOCATAIRE à concurrence du montant définitif des travaux déterminé comme prévu à l'article 15 « Travaux et constructions ».

2. Cette police doit en outre comporter les clauses destinées à garantir :

- l'abrogation totale et absolue de la règle proportionnelle des capitaux assurés,
- les « Frais et pertes divers » et les « Responsabilités » (dont celles de responsabilité civile incombant normalement au propriétaire d'immeuble),
- les risques de voisinage « Recours des Voisins et des Tiers » (« RVT »), telle que plus amplement décrite ci-après (article 21.2.3 « Assurance des risques de voisinage »),
- les pertes indirectes à concurrence d'un forfait de 10% du montant des dommages,
- les honoraires d'experts mandatés par le LOCATAIRE, le BAILLEUR ou SNCF Immobilier (ou le GESTIONNAIRE),
- les frais de démolition et de déblais consécutifs à un sinistre,

3. La police doit être assortie d'une clause de renonciation de son assureur à exercer tout recours contre le BAILLEUR, ses agents et ses éventuels assureurs.

20.2.3. Assurance des risques de voisinage (« RVT »)

1. Le LOCATAIRE est tenu de souscrire la garantie d'assurance « Recours des Voisins et des Tiers » (« RVT »), pour les conséquences pécuniaires de la responsabilité qu'il encourt vis-à-vis des co-locataires et voisins (dont le BAILLEUR) et des tiers à raison des dommages d'incendie, d'explosion et de dégâts des eaux ayant pris naissance dans les ouvrages, constructions et installations réalisés par ses soins et/ou ses propres biens/équipements et/ou sur le BIEN.

Extension spéciale (Dpt. du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle) : *la responsabilité incendie de l'assuré sera garantie dans le cas où celle-ci serait recherchée et prouvée pour les risques situés dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle, qui bénéficient de par la loi d'une exonération d'assurance des risques locatifs.*

2. Cette garantie est une extension de l'assurance « Dommages aux biens » (article 20.2.2) et/ou de l'« Assurance de Responsabilité Civile » (article 20.2.1).

20.3 Assurance et obligations du SOUS-LOCATAIRE autorisé

En cas de sous-location autorisée par les Conditions Particulières, le LOCATAIRE se porte fort et s'oblige à ce que le sous-Locataire souscrive les mêmes polices d'assurance et les mêmes obligations que celles du présent article et de l'article 21 « Obligations du LOCATAIRE en cas de sinistre » ci-après.

ARTICLE 21. OBLIGATIONS DU LOCATAIRE EN CAS DE SINISTRE

21.1 Déclaration de sinistre

1. Généralités

- a) Le LOCATAIRE doit :
- aviser SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE sans délai et au plus tard dans les 48h (quarante-huit heures) de sa survenance, de tout sinistre subi ou provoqué par le BIEN ainsi que par les ouvrages, constructions et installations réalisés par lui,
 - faire, dans les conditions et délais prévus par chaque police d'assurance, toutes déclarations aux compagnies d'assurances. Le BAILLEUR donne d'ores et déjà au LOCATAIRE pouvoir pour faire ces déclarations.
- b) Le LOCATAIRE doit également :
- faire le nécessaire afin d'obtenir des compagnies d'assurances le règlement des indemnités, en faveur du BAILLEUR,
 - effectuer toutes démarches, accomplir toutes formalités, provoquer toutes expertises, y assister,
 - en cas de difficultés, exercer toutes poursuites, contraintes et diligences.
- c) Le LOCATAIRE doit tenir régulièrement informé SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE de toutes ses démarches et du suivi du règlement du sinistre et répondre à toute demande et/ou sollicitation du BAILLEUR.
- d) Tous les droits, frais et honoraires quelconques, y compris les honoraires d'avocats, qui pourraient rester dus à raison de l'accomplissement des obligations mentionnées ci-dessus, sont à la charge du LOCATAIRE.

2. Cas spécifique des désordres relevant de la Responsabilité Civile Décennale

Pour les désordres relevant de la garantie décennale affectant les ouvrages, constructions et installations réalisés par le LOCATAIRE, celui-ci s'engage :

- à en informer SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE et
- à exercer les réclamations et actions en garantie nécessaires à leur remise en état. Le BAILLEUR ou SNCF Immobilier se réserve le droit de se substituer au LOCATAIRE dans l'exercice de ces recours à défaut de diligence suffisante du LOCATAIRE.

Cette intervention du BAILLEUR ne dégage en rien la responsabilité du LOCATAIRE et il est entendu que le LOCATAIRE demeure responsable de toutes conséquences liées à son inaction ou retard.

21.2 Règlement de sinistre

- a. En cas de sinistre partiel et par dérogation à l'article 1722 du code civil le LOCATAIRE est tenu de remettre en état le BIEN sinistré, à ses frais, risques et périls, dans les conditions de l'article 15 « Travaux et constructions ».

Le BAILLEUR reverse au LOCATAIRE, sur justification des travaux de remise en état effectués, toutes indemnités qu'il peut percevoir des compagnies d'assurances, sous déduction toutefois de tous impôts et taxes pouvant éventuellement grever ces indemnités.

Si les autorités administratives refusent d'accorder les autorisations nécessaires à la remise en état des lieux ou à l'exploitation de l'activité prévue aux Conditions Particulières, le bail civil est résilié de plein droit selon les modalités de l'article 25 « Résiliation en cas de sinistre. La procédure d'indemnisation du LOCATAIRE est indiquée à l'article 25 « Résiliation en cas de sinistre ».

- b. En cas de sinistre total, il est fait application des dispositions prévues à l'article 25 « Résiliation en cas de sinistre ».

Envoyé en préfecture le 29/12/2022

Reçu en préfecture le 29/12/2022

Publié le

SLO

ID : 058-215800798-20221214-D2022_165B-DE

V. ECHEANCE – RÉSILIATION

ARTICLE 22 : ECHEANCE DU BAIL

Le BAIL prend fin de plein droit à son échéance, à l'issue de la durée fixée par les Parties au sein des Conditions Particulières, sans qu'aucune formalité préalable n'ait à être observée par l'une ou l'autre des Parties.

ARTICLE 23. RÉSILIATION ANTICIPEE

Par dérogation à l'article 22 des Conditions Générales, le BAIL peut être résilié de manière anticipée par l'une des Parties dans les conditions fixées ci-après.

23.1. RESILIATION ANTICIPEE UNILATERALE À L'INITIATIVE DU LOCATAIRE

Le BAIL peut être résilié à l'initiative du LOCATAIRE chaque année, à la date anniversaire de sa prise d'effet. Il en informe SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE par congé donné au moins **six mois** à l'avance par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception.

Cette résiliation n'ouvre aucun droit à indemnité au bénéfice du LOCATAIRE à quelque titre que ce soit.

ARTICLE 23.2. RÉSILIATION ANTICIPEE UNILATERALE À L'INITIATIVE DU BAILLEUR

Le BAILLEUR peut résilier à tout moment le BAIL en cas de :

- Motif sérieux et légitime lié à l'activité et/ou aux missions du BAILLEUR, de la Société nationale SNCF mentionnée à l'article L. 2101-1 du Code des transports, de SNCF RESEAU et/ou de sa filiale SNCF Gares & Connexions respectivement mentionnées à l'article L. 2111-9 du même code et au 5° de cet article, et/ou de la société en charge des activités relatives à la fourniture des services de transport ferroviaire de marchandises mentionnée au c du 2° du I de l'article 18 de l'ordonnance n° 2019-552 du 3 juin 2019 portant diverses dispositions relatives au groupe SNCF ;
- Vente du BIEN loué, étant précisé que dans une telle hypothèse, et en application de l'article L.2141-13 du Code des transports, l'Etat sera préalablement consulté.

Il en informe le LOCATAIRE par congé donné au moins **six (6) mois** à l'avance par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception.

Cette résiliation ouvre droit, exclusivement :

- **À la restitution au LOCATAIRE de la partie du loyer versé d'avance** et correspondant à la période restant à courir à la date d'effet de la résiliation.
- **Au versement d'une indemnité** égale à la part non amortie des investissements réalisés par le LOCATAIRE pendant la durée du BAIL et correspondant aux travaux

listés à l'article [« TRAVAUX »] des Conditions Particulières, sous réserve, d'une part, que ces investissements aient été autorisés par le BAILLEUR dans les conditions de l'article 14.1 des Conditions Générales, et d'autre part, que ces travaux subsistent à la date de la résiliation du Bail.

L'indemnité (IN) est calculée comme suit : $IN = M \times [(d - a) / d]$, avec

IN = Montant de l'indemnité

M = Montant des factures correspondant aux travaux autorisés et listés à l'article [« TRAVAUX »] des Conditions Particulières,

a = Durée déjà amortie desdits travaux (en mois)

d = Durée totale d'amortissement desdits travaux (en mois)

Cette indemnité à laquelle peut prétendre le LOCATAIRE sera déterminée :

- à partir du plan d'amortissement des travaux autorisés aux Conditions Particulières. Ce plan d'amortissement est annexé aux Conditions Particulières.
- sur la base des dépenses réelles justifiées à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE. Celles-ci sont déterminées à partir du devis joint à la demande d'autorisation visé à l'article 14.1 des Conditions Générales, rectifié au plus tard dans les six mois de l'achèvement des travaux ou de chaque tranche de travaux.

La durée totale d'amortissement (**d**) desdits travaux court à compter de leur achèvement ou au plus tard à compter de l'expiration du délai de leur réalisation mentionné à l'article [« TRAVAUX »] des Conditions Particulières.

La durée d'amortissement ne pourra excéder celle du BAIL.

L'amortissement est calculé de façon linéaire.

ARTICLE 24. CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu comme condition essentielle du BAIL qu'en cas d'inexécution par le LOCATAIRE d'une seule des clauses du BAIL et notamment :

1. A défaut de paiement par le LOCATAIRE d'un seul terme ou fraction de loyer, dont l'indexation, charges, taxes, frais ou accessoires, de rappel de loyer, charges, taxes, frais ou accessoires, ou indemnités d'occupation et/ou accessoires ou de toute autre somme dont ce dernier serait redevable, à leur échéance ou en cas d'inexécution d'une des charges, clauses, conditions et obligations résultant du Bail ou des dispositions découlant d'une disposition législative, réglementaire ou administrative ou d'une décision de justice,
2. En cas de non-fourniture de la garantie financière prévue à l'article 8 ou en cas de non-reconstitution sous quinzaine de ladite garantie financière dans l'hypothèse où elle aurait été mise en œuvre par le BAILLEUR,
3. En cas de non-respect de l'engagement visé à l'article 3 des Conditions Générales tenant au caractère personnel du BAIL,
4. En cas de non-respect de l'engagement visé à l'article 4 des Conditions Générales tenant à l'usage du BIEN,
5. En cas d'inobservation par le LOCATAIRE de l'une de ses obligations contractuelles, autres que celles visées aux points 1, 2 et 3 ci-dessus.

Le BAILLEUR aura la faculté de résilier le BAIL, si bon lui semble.

Le BAILLEUR devra avoir préalablement mis le LOCATAIRE en demeure de régulariser sa situation, soit sous forme d'un commandement ou d'une sommation de payer ou d'une sommation d'exécuter ou de respecter les stipulations du BAIL ou d'une mise en demeure délivrés par acte extrajudiciaire ou lettre recommandée avec demande d'accusé de réception, contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, si bon lui semble.

Si, un (1) mois après le commandement de payer ou la sommation d'exécuter ou un (1) mois après la première présentation de la lettre recommandée avec accusé de réception contenant mise en demeure, le LOCATAIRE n'a pas entièrement régularisé sa situation, le BAIL sera résilié automatiquement, si bon semble au BAILLEUR, sans notification complémentaire et sans préjudice du droit réservé à ce dernier de renoncer dans le délai d'un (1) mois à la résiliation du Bail.

Au jour de la résiliation du Bail, le BAILLEUR reprendra possession et aura de plein droit la libre disposition du BIEN. Dans le cas où le LOCATAIRE refuserait de quitter les locaux, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé, et dans ces cas, les sommes versées à titre d'avance, de dépôt de garantie resteront acquises de plein droit au BAILLEUR comme indemnité provisionnelle, sans préjudice de tous autres dépens ou dommages et intérêts, et sans que l'effet de la présente clause puisse être arrêté par des offres ultérieures de payer ou de se conformer aux conditions du Bail.

A défaut pour le LOCATAIRE de libérer intégralement le BIEN, il sera redevable envers le BAILLEUR de plein droit, et sans aucun préavis, outre les charges, d'une indemnité d'occupation forfaitaire fixée d'ores et déjà à une fois et demi le loyer en cours au jour de la résiliation du BAIL, TVA en sus, calculée *pro rata temporis* à compter de la date à laquelle le LOCATAIRE aurait dû libérer les locaux jusqu'au jour de leur libération effective, sans que cette indemnité crée à son égard un droit quelconque à l'occupation du BIEN. Sera considéré comme jour de retard toute journée d'occupation, pour quelque cause que ce soit, du lendemain de la cessation de la location jusqu'au jour de la restitution des clefs après déménagement complet, toute journée commencée étant due intégralement, et remise en état du BIEN conformément aux stipulations du BAIL.

Tous frais de procédure (commandement, sommation, assignation, signification, dénonciation), de poursuites ou de mesures conservatoires, ainsi que tous frais de levée d'états et d'extrait K-BIS ainsi que les honoraires, même non taxables d'Huissier ou d'Avocat, seront à la charge du LOCATAIRE.

Cette résiliation n'ouvre aucun droit à indemnité au bénéfice du LOCATAIRE.

ARTICLE 25. RÉSILIATION EN CAS DE SINISTRE

Le BAIL est résilié de plein droit en cas de destruction des lieux loués lorsque le LOCATAIRE est dans l'impossibilité de jouir desdits lieux ou d'en faire un usage conforme à leur destination, telle qu'elle est prévue aux Conditions Particulières.

Dans ce cas, le BAILLEUR reverse au LOCATAIRE tout ou partie des indemnités perçues des Assureurs au titre de l'assurance de « chose » prévue à l'article 20.2.2 « Assurance des risques liés à l'exploitation - Dommages aux biens » (« DAB ») ci-dessus dans le cas où le BAILLEUR ou SNCF Immobilier bénéficierait d'une indemnité versée par un assureur et relatives aux ouvrages, constructions ou installations réalisés par le LOCATAIRE, sous déduction toutefois de tous impôts et taxes pouvant éventuellement grever ces indemnités.

Ce reversement « R » est calculé selon la formule suivante : **$R = M \times a / n$**

" M " = le montant à prendre en compte pour le calcul de l'indemnité est arrêté contradictoirement et expressément entre les parties. Il est calculé sur la base du montant définitif des travaux tel que visés à l'article 14.1 8) des Conditions Générales, sans toutefois pouvoir excéder le montant figurant au devis estimatif visé à l'article 14.1 2) des Conditions Générales ; il est également précisé que la valeur des ouvrages, constructions, équipements et installations qui auraient été supprimés à la date de la résiliation du Bail sera déduite du montant à prendre en compte pour le calcul de l'indemnité,

" a " = nombre d'années entières entre la date de résiliation et la date d'expiration du Bail,

" n " = nombre d'années entières entre la date d'autorisation des travaux et la date d'expiration du Bail.

Toutefois, R ne peut être supérieur à l'indemnité versée par les compagnies d'assurances.

VI. FIN DU BAIL

ARTICLE 26. SORT DES OUVRAGES RÉALISÉS PAR LE LOCATAIRE

Sauf stipulation contraire dans les Conditions Particulières, les travaux réalisés par le LOCATAIRE seront démolis, aux frais et risques du LOCATAIRE, qui procédera à la remise en état des lieux avant la date d'expiration du présent BAIL ou avant la date d'effet de sa résiliation.

26.1 – A l'expiration normale du BAIL

Dans cette hypothèse, au moins six (6) mois avant le terme prévu par le BAIL, le LOCATAIRE adresse à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE une lettre recommandée avec accusé réception :

- indiquant en tout état de cause les mesures et le calendrier de démolition et de remise en état des lieux,
- demandant, le cas échéant, le maintien des travaux réalisés par le LOCATAIRE durant sa jouissance du BIEN.

Le silence gardé par SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE à l'issue d'un délai de deux (2) mois à compter de la demande vaudra refus de les maintenir. Dans cette hypothèse, le LOCATAIRE devra procéder à leur démolition et à la remise en état initial du BIEN.

26.2 - Résiliation anticipée du Bail à l'initiative du LOCATAIRE

Dans cette hypothèse, le congé adressé dans les conditions de l'article 23.1 ci-dessus :

- indique en tout état de cause les mesures et le calendrier de démolition et de remise en état des lieux,
- demande, le cas échéant, le maintien des travaux réalisés par le LOCATAIRE durant sa jouissance du BIEN.

Le silence gardé par SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE à l'issue d'un délai de deux (2) mois à compter de la demande vaudra refus de les maintenir. Dans cette hypothèse, le LOCATAIRE devra procéder à leur démolition et à la remise en état initial du BIEN.

26.3 - Résiliation anticipée du BAIL à l'initiative du BAILLEUR

Dans cette hypothèse, le LOCATAIRE transmet à SNCF immobilier ou au GESTIONNAIRE les mesures et le calendrier de démolition et de remise en état initial du BIEN dans le délai d'un mois suivant la notification du congé.

26.4- Dans les hypothèses visées aux articles 26.1 à 26.3 :

- Par exception au premier alinéa du présent article 26, le BAILLEUR pourra demander au LOCATAIRE que les travaux réalisés soient maintenus en tout ou partie à l'issue du BAIL,
- Le BAILLEUR se réserve le droit d'exiger du LOCATAIRE la fourniture de diagnostics sur l'état des travaux réalisés afin de se prononcer, le cas échéant, sur leur maintien. En cas de maintien, le LOCATAIRE ne pourra prétendre à aucune indemnisation de quelque nature que ce soit,
- Faute pour le LOCATAIRE d'effectuer les démolitions ou déposes prévues dans le délai fixé, le BAILLEUR pourra engager toute procédure afin d'y procéder ou y faire procéder aux frais du LOCATAIRE. Ce dernier supportera alors l'intégralité des coûts occasionnés par la démolition.

26.5 - Dans l'hypothèse où un nouveau BAIL était conclu à l'issue du présent, le nouveau bail conclu entre le BAILLEUR et le LOCATAIRE pourra prévoir les modalités selon lesquelles les travaux précédemment réalisés par le LOCATAIRE seront démolis ou maintenus à son issue.

ARTICLE 27. LIBÉRATION ET REMISE EN ÉTAT DU BIEN

a) Cas général

A la date d'expiration ou de résiliation du BAIL et sous réserve de l'application des articles 25 et 26 des Conditions Générales, et sans préjudice de l'application de l'article 16.2 des Conditions Générales, le LOCATAIRE est tenu de restituer le BIEN dans son état initial, en bon état d'entretien, exempt de toute pollution et déchets en lien avec l'activité exercée, d'évacuer le BIEN et de le restituer entièrement libéré de tous objets mobiliers.

Faute pour le LOCATAIRE de respecter ses obligations, le BAILLEUR pourra procéder ou faire procéder aux travaux nécessaires à la remise en l'état des lieux, aux frais du LOCATAIRE.

Un état des lieux de sortie est établi contradictoirement entre le BAILLEUR et le LOCATAIRE.

Le volet environnemental de l'état des lieux de sortie sera exigé systématiquement si l'état des lieux d'entrée réalisé en application de l'article 12 comprend lui-même un volet environnemental. Dans les autres cas, le BAILLEUR pourra exiger que l'état des lieux de sortie intègre un volet environnemental afin de s'assurer de l'état du BIEN restitué. En conséquence, le LOCATAIRE s'engage à le faire réaliser sur simple demande du BAILLEUR.

Ce volet environnemental de l'état des lieux de sortie donnera lieu à la réalisation par le LOCATAIRE, avant toute restitution au BAILLEUR, d'un diagnostic environnemental permettant de connaître l'état du sol et du sous-sol au droit du BIEN loué. A la lumière des résultats des investigations de sol et suivant les préconisations du bureau d'études chargé de la réalisation du diagnostic, ce dernier sera complété, chaque fois que nécessaire, par une analyse des abords et des milieux environnants, ainsi que par une analyse des eaux souterraines voire des eaux superficielles du BIEN occupé et de ses abords. Le diagnostic sera réalisé aux frais et risques exclusifs du LOCATAIRE par un bureau d'étude spécialisé en matière environnementale certifié sites et sols pollués en cas de pollution du sol et du sous-sol agréé au préalable par le BAILLEUR.

Pour que ce diagnostic environnemental soit considéré comme opposable au BAILLEUR, outre l'agrément du bureau d'étude, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE valide :

- le cahier des charges de la mission confiée au bureau d'études,
- le contenu du diagnostic environnemental.

Une fois le diagnostic environnemental établi par le bureau d'études, il sera communiqué sans délai à SNCF Immobilier ou au GESTIONNAIRE pour information et observations éventuelles.

Dans l'hypothèse où, le cas échéant par comparaison avec le volet environnemental de l'état des lieux d'entrée, le diagnostic environnemental ferait apparaître une pollution du sol, du sous-sol et/ou des eaux souterraines, le LOCATAIRE s'engage à prendre les mesures nécessaires pour remédier à ses frais exclusifs à toute pollution des sols, du sous-sol et/ou des eaux résultant de son activité, qui affecterait le BIEN ainsi que ses abords et les milieux environnants.

LE LOCATAIRE, qu'il soit ou non exploitant d'une installation classée pour la protection de l'environnement, est tenu de se conformer à toutes les prescriptions de remise en état qui pourraient lui être imposées par toute autorité de police administrative.

LE LOCATAIRE s'engage à faire ses meilleurs efforts pour que les travaux nécessaires soient réalisés avant l'échéance du BAIL.

A l'issue des travaux, un rapport de fin de travaux qui aura pour objet de décrire le contenu des opérations réalisées et le respect des objectifs poursuivis sera réalisé par le bureau d'études et ses conclusions seront validées par le BAILLEUR et le LOCATAIRE.

Un procès-verbal de réception contradictoire du site sera alors établi entre le BAILLEUR et le LOCATAIRE afin d'attester la conformité des travaux réalisés aux objectifs poursuivis.

b) En cas d'application de la réglementation relative aux installations classées

Sans préjudice de l'application de l'ensemble des stipulations prévues au point **a)** du présent article, le LOCATAIRE qui cesse son activité s'engage à procéder aux formalités de notification prévues par la réglementation en vigueur puis à remettre le BIEN dans un état tel qu'il ne puisse porter atteinte aux intérêts protégés par la législation relative aux installations classées, compte-tenu de l'usage du BIEN défini conformément à la réglementation en vigueur au moment de la cessation d'activité.

Dans cette perspective, le LOCATAIRE s'engage à procéder à l'ensemble des démarches d'investigations et de travaux décrit au point **a)** du présent article, étant précisé que le bureau d'études aura pour mission de préciser, en cas de pollution, les moyens à mettre en œuvre pour assurer, outre l'absence d'atteinte aux intérêts protégés par la législation relative aux installations classées, compte-tenu de l'usage du BIEN défini conformément à la réglementation en vigueur au moment de la cessation d'activité, l'élimination de toute pollution des sols et/ou des eaux résultant de l'activité du LOCATAIRE.

Le LOCATAIRE adresse au GESTIONNAIRE, au BAILLEUR ou à SNCF IMMOBILIER, en fonction de son régime ICPE, conformément à la réglementation du Code de l'environnement en vigueur, copie de l'attestation garantissant la mise en œuvre des mesures de mise en sécurité, copie de l'attestation garantissant l'adéquation des mesures proposées pour la réhabilitation, copie de l'attestation garantissant la conformité des travaux de réhabilitation et copie de toutes prescriptions de l'administration.

Dans l'hypothèse spécifique où en fin de Bail, le LOCATAIRE ne cesserait pas son activité, au titre de la réglementation des installations classées, mais opérerait un transfert de cette activité vers un tiers, il n'en sera pas moins tenu d'opérer une remise en état du BIEN dans les conditions décrites au **a)**.

c) Clause pénale

Dans le cas où le LOCATAIRE se maintient dans les lieux au-delà du terme du Bail sans l'autorisation expresse et préalable du BAILLEUR, il pourra être appliqué au LOCATAIRE une pénalité journalière dont le montant est calculé comme suit : (Montant annualisé ou annuel du loyer/ 365 jours) x 2, sans pouvoir être inférieure à 100 € et supérieure à 500 €. L'application de cette clause ne peut constituer, d'une quelconque manière, la création d'un droit de maintien dans le BIEN au profit du LOCATAIRE. De convention expresse, la pénalité s'appliquera de fait sans qu'il soit besoin de la notifier.

Le maintien dans les lieux s'entend également de l'absence de libération et de remise en état des lieux dans les conditions du présent article.

L'application de cette clause pénale est mise en œuvre sans préjudice :

- de l'application d'une indemnité d'occupation qui sera calculée *a minima* en fonction du montant du dernier loyer indexée dans les mêmes conditions que l'indemnité d'occupation.
- de la faculté pour le BAILLEUR de réclamer des dommages et intérêts pour le préjudice qu'il subirait.

ARTICLE 28. DROIT DE VISITE

Le BAILLEUR a la possibilité de faire visiter les lieux pendant le délai de préavis, en prévenant le LOCATAIRE 24 heures à l'avance.

V. JURIDICTION ET ENREGISTREMENT

ARTICLE 29. JURIDICTION

Toute contestation relative à l'interprétation et à l'exécution du présent bail civil est portée devant le tribunal judiciaire dans le ressort duquel se situe le BIEN.

Le BAIL est soumis au droit français.

ARTICLE 30. ENREGISTREMENT

Les frais d'enregistrement du BAIL et de ses annexes sont à la charge de la Partie qui en aurait requis la formalité.

Le LOCATAIRE reconnaît que lui a été remis un exemplaire des présentes Conditions Générales en annexe 1 des Conditions Particulières du Bail.

AClamecy

Le 23-12-22 | 15:10 CET

Signature

BOURDAUNE

LISTE DES ANNEXES

- ANNEXE 1** Liste non limitative des charges d'entretien, des impôts, taxes et redevances, des frais de gestion et des travaux incombant au locataire
- ANNEXE 2** Référentiel Ingénierie SNCF RESEAU n° IG94589 « MOA Tiers-Directives de Sécurité Ferroviaires (DSF) »

Envoyé en préfecture le 29/12/2022

Reçu en préfecture le 29/12/2022

Publié le

SLO

ID : 058-215800798-20221214-D2022_165B-DE

BOURDAUNE

3000m²

B026



État des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel

Attention ! s'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévus dans les divers documents d'information préventive et concernant l'immeuble, ne sont pas mentionnés par cet état.

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en **annexe** d'un contrat de vente ou de location d'un immeuble.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

N° **2011-P-1991** du **17** | **11** | **2011** mis à jour le **18** | **06** | **2009**

Adresse de l'immeuble

Code postal ou Insee

Commune

Chemin de la Côté

58500

Clamecy

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques naturels (PPRN)

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **N** **prescrit** ☐ **anticipé** ☐ **approuvé** ☒ **date** **18** | **06** | **2009** **1**Oui ☐ **Non** ☒

1Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

inondations ☐

autres

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN **2**Oui ☐ **Non** ☒

2Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés :

Oui ☐

Non ☐

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR **N** **prescrit** ☐ **anticipé** ☐ **approuvé** ☐ **date** | | **1**Oui ☐ **Non** ☒

1Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

inondations ☐

autres

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN **2**Oui ☐ **Non** ☐

2Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés :

Oui ☐

Non ☐

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **M** **prescrit** ☐ **anticipé** ☐ **approuvé** ☐ **date** | | **3**Oui ☐ **Non** ☒

3Si oui, les risques miniers pris en considération sont liés à :

mouvement de terrain ☐

autres

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM **4**Oui ☐ **Non** ☐

4Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés :

Oui ☐

Non ☐

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR **T prescrit et non encore approuvé** **5**Oui ☐ **Non** ☒ **5Si oui**, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à : **Oui** ☐ **Non** ☐

effet toxique ☐

effet thermique ☐

effet de surpression ☐

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR **T approuvé** **5**Oui ☐ **Non** ☒

> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement **Oui** ☐ **Non** ☒

> L'immeuble est situé en zone de prescription **Oui** ☐ **Non** ☒

6Si oui la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés **Oui** ☐ **Non** ☐

6Si oui la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location. **Oui** ☐ **Non** ☐

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

> L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en :

Zone 1
très faible ☒Zone 2
faible ☐Zone 3
modérée ☐Zone 4
moyenne ☐Zone 5
forte ☐**Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon**

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3

Oui ☐Non ☒**Information relative à la pollution des sols**

> Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS)

Oui ☐Non ☒**Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T***

> L'information est mentionnée dans l'acte de vente

* catastrophe naturelle minière ou technologique

Oui ☒Non ☐**Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte**

Vendeur/bailleur

date/lieu

Acquéreur/locataire

23-12-22 | 15:10 CET

Nicolas ANSOT

BAURDAUNE

Information sur les risques naturels, miniers ou technologiques, la sismicité, le potentiel radon, les pollutions de sols,
pour en savoir plus, consultez le site Internet :
www.georisques.gouv.fr

INFORMATION SUR LES RISQUES MA



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA NIÈVRE

Commune de **CLAMECY**

Informations sur les risques naturels et technologiques

pour l'application des I, II, III de l'article L 125-5 du code de l'environnement

1. Annexe à l'arrêté préfectoral **2009-P-1591 du 26 juin 2009**n° **2011-P-1991 du 17 octobre 2011** mis à jour le

2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles

[PPRn]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR n

oui ☒ non ☐Approuvé par arrêté
préfectoraldate **18 juin 2009**aléa **Inondation par**
aléa **débordement de la**
aléa **rivière Yonne**

Les documents de référence sont :

Note de présentation du PPRi

Consultable sur Internet ☒Consultable sur Internet ☐Consultable sur Internet ☐

3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPR t]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR t

oui ☒ non ☐Approuvé par arrêté
préfectoraldate **19 septembre 2011**effet **Technologique**
effet **entreprise Rhodia**

Les documents de référence sont :

Consultable sur Internet ☒Consultable sur Internet ☐Consultable sur Internet ☐

4. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R 563-4 et R 125-23 du code de l'environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 et 2010-1255

La commune est située dans une zone de sismicité

Forte
zone 5 ☐Moyenne
zone 4 ☐Modérée
zone 3 ☐Faible
zone 2 ☐Très faible
Zone 1 ☒

pièces jointes

5. Cartographie

extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus

PPRi YONNE secteur Clamecy : cartographie du zonage réglementaire

PPRt RHODIA : cartographie du zonage réglementaire

6. Arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique

La liste actualisée des arrêtés est consultable sur le site portail www.prim.net dans la rubrique « Ma commune face aux risques »

Date **29 novembre 2011**

Le préfet de département



PRÉFECTURE DE LA NIÈVRE

CABINET DU PREFET
SERVICE INTERMINISTÉRIEL
DE DÉFENSE ET DE PROTECTION CIVILES
Tél : 03.86.60.70.25

N° 2009-P- 1531

ARRÊTÉ modifiant
l'arrêté relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques
naturels et technologiques dans la commune de CLAMECY

LE PREFET DE LA NIEVRE,
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L 125-5 et R 125-23 à R 125-27 ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2006-P-396 du 6 février 2006 modifié relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques et sur les sinistres résultant de catastrophes naturelles ou technologiques, dans le département de la Nièvre ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2006-P-435 du 7 février 2006 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques dans la commune de CLAMECY ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2009-DDEA-1519 du 18 juin 2009 portant approbation du plan de prévention des risques naturels d'inondation de la rivière YONNE, secteur de CLAMECY ;

Sur proposition de M. le directeur de cabinet ;

A R R Ê T E

Article 1^{er} : La fiche synthétique consignée dans le dossier d'information communale exposant la situation de la commune au regard d'un plan de prévention des risques naturels ou d'un plan de prévention des risques est remplacée par une nouvelle fiche annexée au présent arrêté.

Article 2 : Le secrétaire général de la préfecture de la Nièvre, le directeur de cabinet, le directeur départemental de l'équipement et de l'agriculture et le maire de la commune sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Nevers, le
Le Préfet,

26 JUIN 2009

Gilbert PAYET



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PREFET DE LA NIEVRE

PREFECTURE
CABINET DU PREFET
SERVICE INTERMINISTÉRIEL
DE DEFENSE ET DE PROTECTION CIVILES
Tél : 03.86.60.70.25

N° 2011-P- 1991

ARRÊTÉ modifiant
l'arrêté relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques
naturels et technologiques dans la commune de CLAMECY

LE PREFET DE LA NIEVRE,
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L 125-5 et R 125-23 à R 125-27 ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2011-P-568 du 23 mars 2011 modifié relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques et sur les sinistres résultant de catastrophes naturelles ou technologiques, dans le département de la Nièvre ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2006-P-435 du 7 février 2006 modifié relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques dans la commune de CLAMECY ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2011-P-1825 du 19 septembre 2011 portant approbation du plan de prévention des risques technologiques de l'établissement RHODIA OPERATIONS sur le territoire de la commune de CLAMECY ;

Sur proposition du directeur de cabinet ;

A R R Ê T É

Article 1^{er} : La fiche synthétique consignée dans le dossier d'information communale exposant la situation de la commune au regard d'un plan de prévention des risques naturels ou d'un plan de prévention des risques est remplacée par une nouvelle fiche annexée au présent arrêté.

Article 2 : Le secrétaire général de la préfecture de la Nièvre, le directeur de cabinet, le directeur départemental des territoires et le maire de la commune sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Nevers, le
Le Préfet

17 OCT. 2011

Nicolas QUILLET



Plan d'assemblage des cartes de présentation du P.P.R.I. du secteur de Clamecy

Communes concernées : Armes, Brèves, Chevroches, Clamecy, Dornecy , Pousseaux, Surgy et Villiers-sur-Yonne.

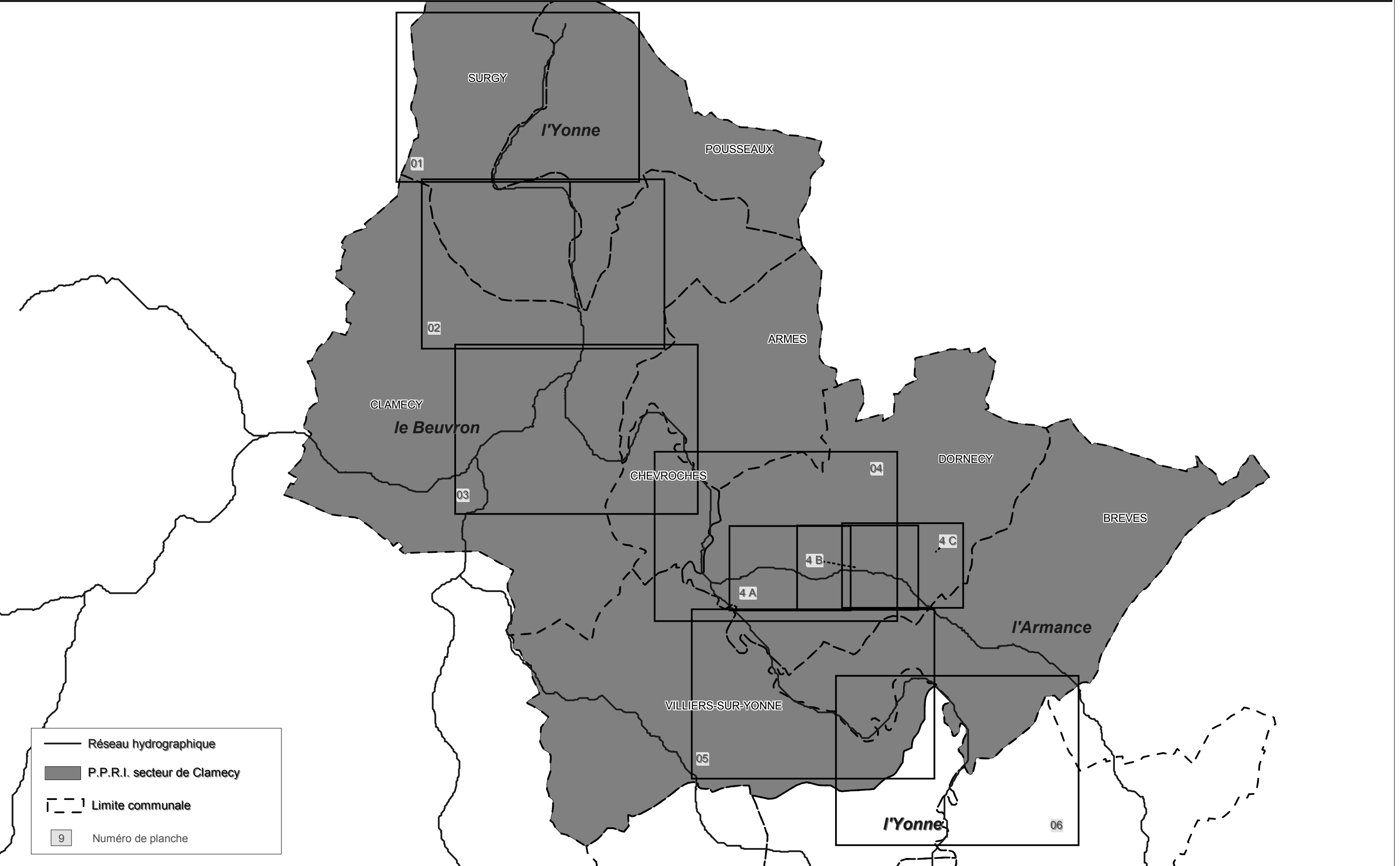
Envoyé en préfecture le 29/12/2022

Reçu en préfecture le 29/12/2022

Publié le

SLO

ID : 058-215800798-20221214-D2022_165B-DE



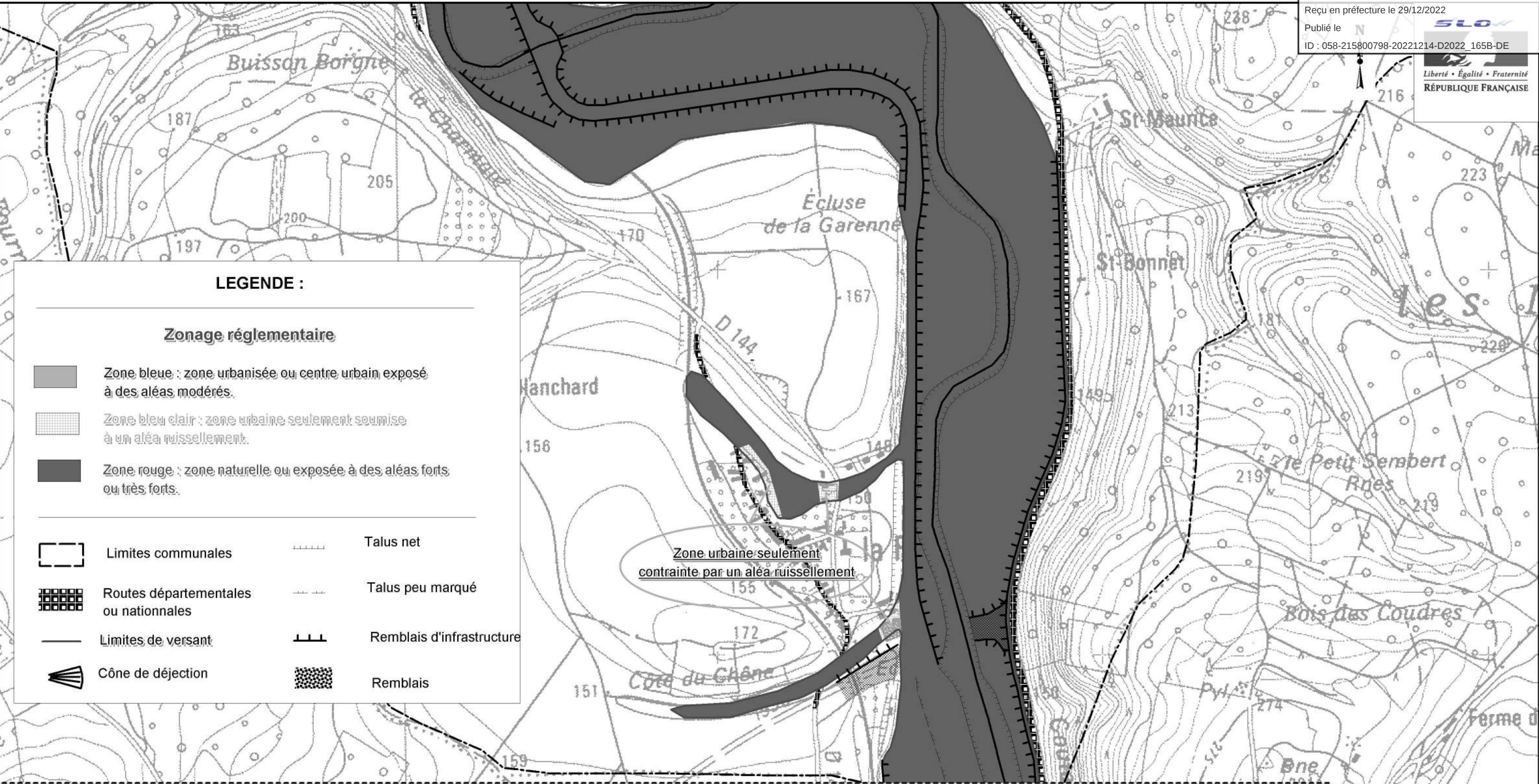
Envoyé en préfecture le 29/12/2022

Reçu en préfecture le 29/12/2022

Publié le

ID : 058-215800798-20221214-D2022_165B-DE


Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



LE SECTEUR DE CLAMECY EST
TRAITE SUR FOND CADASTRAL
" SE REFERER AUX PLANS AU 1 / 5 000"





Dossier AE 05 06 085

Cartographie zonage réglementaire

Echelle : 1 / 10 000

Source : Fonds IGN

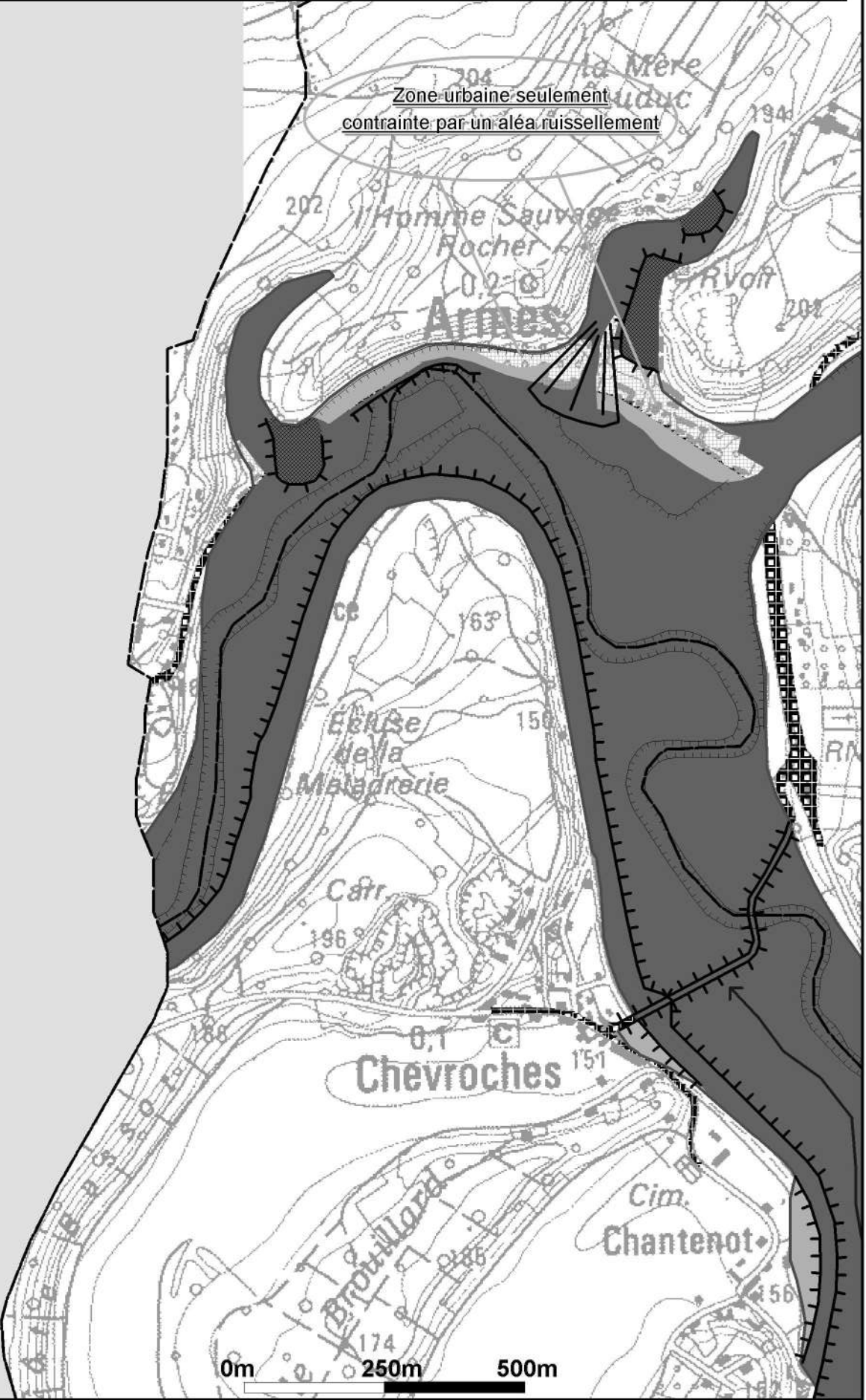
Envoyé en préfecture le 29/12/2022
Reçu en préfecture le 29/12/2022
Publié le
ID : 058-215800798-20221214-D2022_165B-DE

LE SECTEUR DE CLAMECY EST
TRAITE SUR FOND CADASTRAL
" SE REFERER AUX PLANS AU 1 / 5 000 "

LEGENDE :

Zonage réglementaire

- | | | | |
|--|---|--|---------------------------|
| | Zone bleue : zone urbanisée ou centre urbain exposé à des aléas modérés. | | |
| | Zone bleu clair : zone urbaine seulement soumise à un aléa ruissellement. | | |
| | Zone rouge : zone naturelle ou exposée à des aléas forts ou très forts. | | |
| | Limites communales | | Talus net |
| | Routes départementales ou nationales | | Talus peu marqué |
| | Limites de versant | | Remblais d'infrastructure |
| | Cône de déjection | | Remblais |





Carte zonage réglementaire sur la Commune de Clamecy

Envoyé en préfecture le 29/12/2022

Reçu en préfecture le 29/12/2022

Publié le

ID : 058-215800798-20221214-D2022_165B-DE



Planche 1/4



Sources : DDEA 58, Mairie de Clamecy

- Zone bleue : zone urbanisée, ou centre urbain exposé aux aléas faibles ou modérés.
- Zone bleue A : zone activité Clamecy
- Zone rouge : zone naturelle, ou exposée à des aléas forts ou très forts.

Cote crue 100 ans
----- Z eau (m NGF)

Pont
Remblai SNCF



Echelle : 1/5000



Carte zonage réglementaire sur la Commune Clamecy

Envoyé en préfecture le 29/12/2022
Reçu en préfecture le 29/12/2022
Publié le
ID : 058-215800798-20221214-D2022_165B-DE
Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Planche 2 / 4



Sources : DDEA 58, Mairie de Clamecy

Zone bleue : zone urbanisée ou centre urbain exposé aux aléas faibles ou modérés.

Zone rouge : zone naturelle ou exposée à des aléas forts ou très forts.

Cote crue 100 ans

----- Z eau (m NGF)

Débordement vers le Canal

←

Canal latéral

Pont

#####

zone clamecy

N

W

E

S

Echelle : 1/5000



Carte zonage réglementaire sur la commune de Clamecy

Envoyé en préfecture le 29/12/2022

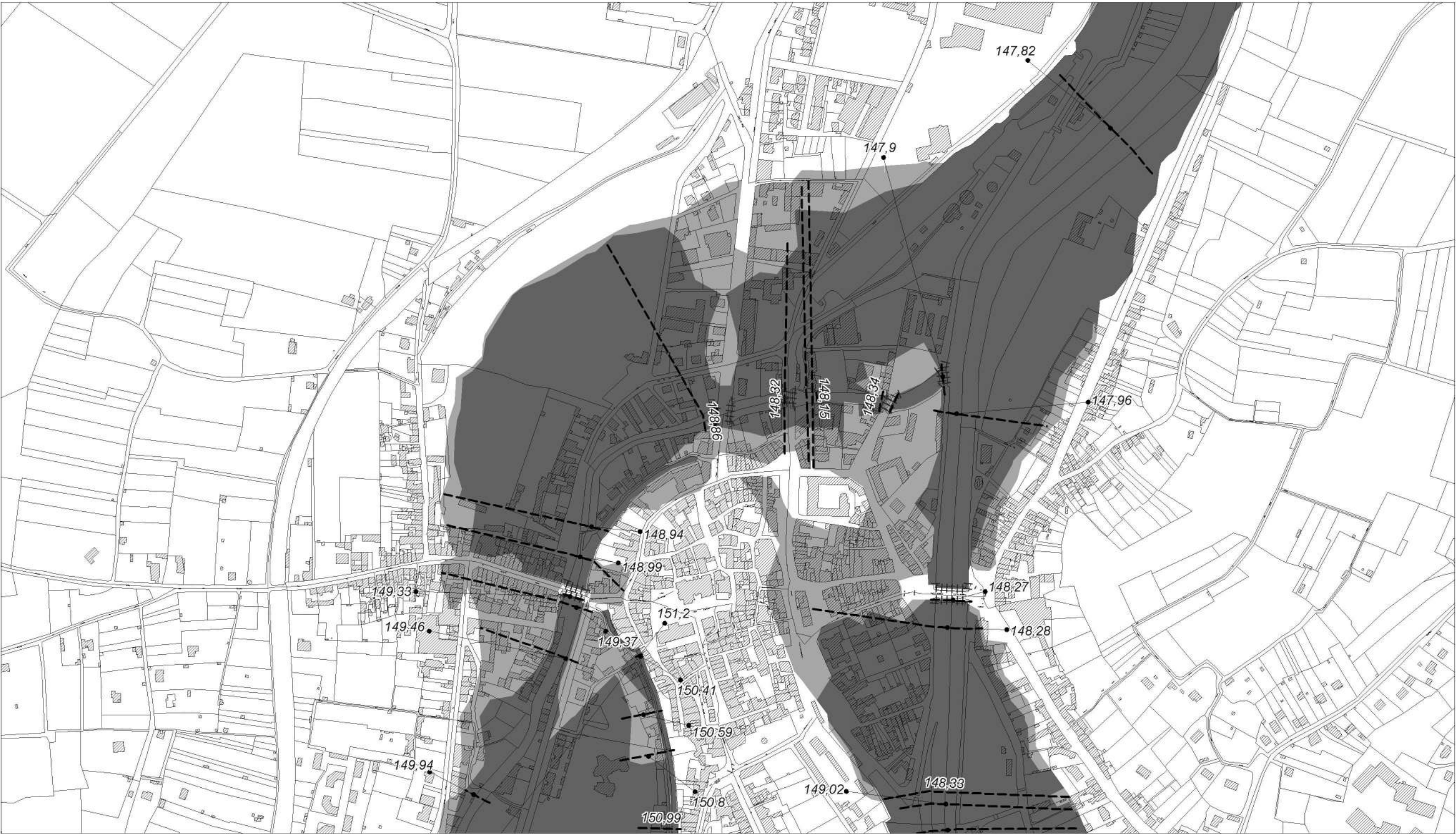
Reçu en préfecture le 29/12/2022

Publié le

ID : 058-215800798-20221214-D2022_165B-DE

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Planche 3 / 4



Sources : DDEA 58, Mairie de Clamecy



Zone bleue : zone urbanisée ou centre urbain exposé aux aléas faibles ou modérés.



Zone rouge : zone naturelle ou exposée à des aléas forts ou très forts.

Cote crue 100 ans

----- Z eau (m NGF)

Pas de Fenêtre



Echelle : 1/5000



Carte zonage réglementaire sur la Commune de Clamecy

Envoyé en préfecture le 29/12/2022
Reçu en préfecture le 29/12/2022
Publié le
ID : 058-215800798-20221214-D2022_165B-DE
SLO
Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Planche 4 / 4



Sources : DDEA 58, Mairie de Clamecy

Zone bleue : zone urbanisée ou centre urbain exposé aux aléas faibles ou modérés.

Zone rouge : zone naturelle ou exposée à des aléas forts ou très forts.

Cote crue 100 ans
---- Z eau (m NGF)

N

W

E

S

Echelle : 1/5000

zonage réglementaire - PPR

Envoyé en préfecture le 29/12/2022

Reçu en préfecture le 29/12/2022

Publié le

ID : 058-215800798-20221214-D2022_165B-DE

arrêté en date de ce jour
Noverre, le 19 SEP. 2011
Le Préfet

Pour le Préfet
et par délégation
Le Secrétaire Général

Michel PAILLISSÉ





Attention : ce descriptif n'est pas un état des risques et pollutions (ERP) conforme aux articles L-125-5 et R125-26 du code de l'Environnement. Ce descriptif est délivré à titre informatif. Il n'a pas de valeur juridique. Pour plus d'information, consultez les précautions d'usage en annexe de ce document.

Localisation

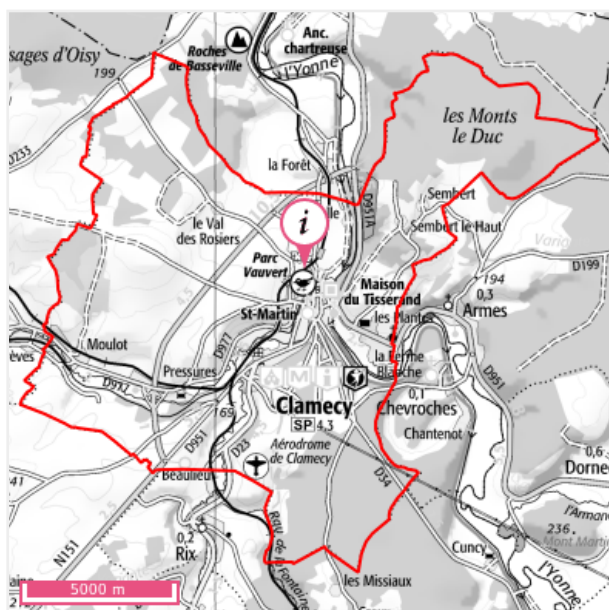


Commune : CLAMECY

Préfixe : 000

Section / feuille : BH

N°parcelle : 0024



Informations sur la commune

Nom : CLAMECY

Code Postal : 58500

Département : NIEVRE

Région : Bourgogne-Franche-Comte

Code INSEE : 58079

Commune dotée d'un DICRIM : Non

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles : 7 (*détails en annexe*)

Population à la date du 16/04/2014 : 4248

Quels risques peuvent impacter la localisation ?



Retrait-gonflements des sols
Aléa moyen



Cavités souterraines
naturelle



Séismes
1 - TRES FAIBLE



Installations industrielles



Sites inventaire BASIAS



Canalisations m. dangereuses

INONDATIONS



L'inondation est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors de l'eau. Elle peut être liée à un phénomène de débordement de cours d'eau, de ruissellement, de remontées de nappes d'eau souterraines ou de submersion marine.

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR LES INONDATIONS ?

Territoire à Risque important d'Inondation - TRI

Localisation située dans un territoire à risque important d'inondation : Non

Atlas de Zone Inondable - AZI

Localisation exposée à un Atlas de Zone Inondable : Oui

Nom de l'AZI	Aléa	Date de début de programmation	Date de diffusion
21DREAL20070002 - AZI Beuvron-Sauzay-Ru Sainte Eug	Inondation - Par une crue à débordement lent de cours d'eau		12/06/2007

INONDATIONS (SUITE)

Informations historiques sur les inondations

Evènements historiques d'inondation dans le département : 13 (Affichage des 10 plus récents)

		Dommages sur le territoire national	
Date de l'évènement (date début / date fin)	Type d'inondation	Approximation du nombre de victimes	Approximation dommages matériels (€)
30/09/2000 - 05/04/2001	Crue pluviale lente (temps montée tm > 6 heures),Ruissellement rural,Nappe affleurante,Mer/Marée	de 1 à 9 morts ou disparus	300M-3G
31/12/1981 - 27/01/1982	Crue nivale,Crue pluviale (temps montée indéterminé),Ecoulement sur route,non précisé	aucun_blesses	inconnu
09/01/1955 - 30/01/1955	Crue pluviale lente (temps montée tm > 6 heures),Nappe affleurante	de 1 à 9 morts ou disparus	30M-300M
31/08/1866 - 27/10/1866	Crue pluviale lente (temps montée tm > 6 heures),rupture d'ouvrage de défense	de 1 à 9 morts ou disparus	inconnu
10/05/1856 - 07/06/1856	Crue pluviale lente (temps montée tm > 6 heures),rupture d'ouvrage de défense	inconnu	300M-3G
10/11/1790 - 15/11/1790	Crue nivale,Crue pluviale (temps montée indéterminé),rupture d'ouvrage de défense	inconnu	inconnu
16/01/1789 - 18/01/1789	Crue nivale,Crue pluviale (temps montée indéterminé),rupture d'ouvrage de défense	inconnu	inconnu

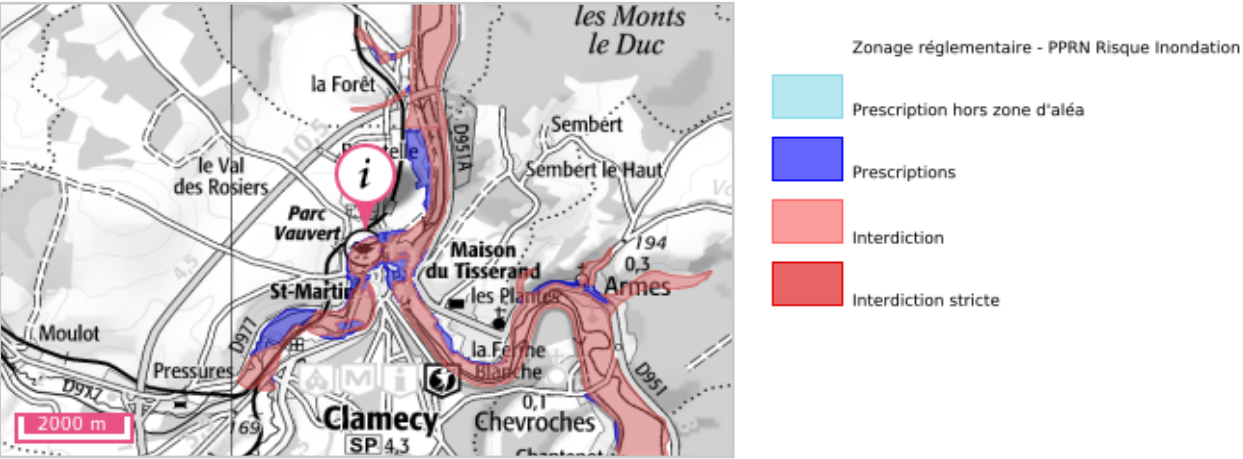
INONDATIONS (SUITE)

LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Inondation : Oui

?

Le PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels) est un document réglementaire destiné à faire connaître les risques et réduire la vulnérabilité des personnes et des biens. Il délimite des zones exposées et définit des conditions d'urbanisme et de gestion des constructions futures et existantes dans les zones à risques. Il définit aussi des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde.



Source: BRGM

PPR	Aléa	Prescrit le	Enquêté le	Approuvé le	Révisé le	Annexé au PLU le	Déprescrit / annulé / abrogé le	Révisé
58DDT20020006 - PPRI Yonne secteur Clamecy	Inondation	25/07/2002	15/09/2008	18/06/2009			- / - / -	

RETRAIT-GONFLEMENTS DES SOLS ARGILEUX



La consistance et le volume des sols argileux se modifient en fonction de leur teneur en eau. Lorsque la teneur en eau augmente, le sol devient souple et son volume augmente. On parle alors de « gonflement des argiles ». Un déficit en eau provoquera un assèchement du sol, qui devient dur et cassant. On assiste alors à un phénomène inverse de rétractation ou « retrait des argiles ».

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR LA PRÉSENCE D'ARGILE ?

Localisation exposée aux retrait-gonflements des sols argileux : **Oui**

Type d'exposition de la localisation : **Aléa moyen**



Un « aléa fort » signifie que des variations de volume ont une très forte probabilité d'avoir lieu. Ces variations peuvent avoir des conséquences importantes sur le bâti (comme l'apparition de fissures dans les murs).



Source: BRGM

LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Retrait-gonflements des sols argileux : **Non**

MOUVEMENTS DE TERRAIN



Un mouvement de terrain est un déplacement d'une partie du sol ou du sous-sol. Le sol est déstabilisé pour des raisons naturelles (la fonte des neiges, une pluviométrie anormalement forte...) ou occasionnées par l'homme : déboisement, exploitation de matériaux ou de nappes aquifères... Un mouvement de terrain peut prendre la forme d'un affaissement ou d'un effondrement, de chutes de pierres, d'éboulements, ou d'un glissement de terrain.

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR DES MOUVEMENTS DE TERRAIN ?

Mouvements de terrain recensés dans un rayon de 500 m : Non

LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Mouvements de terrain : Non

CAVITÉS SOUTERRAINES



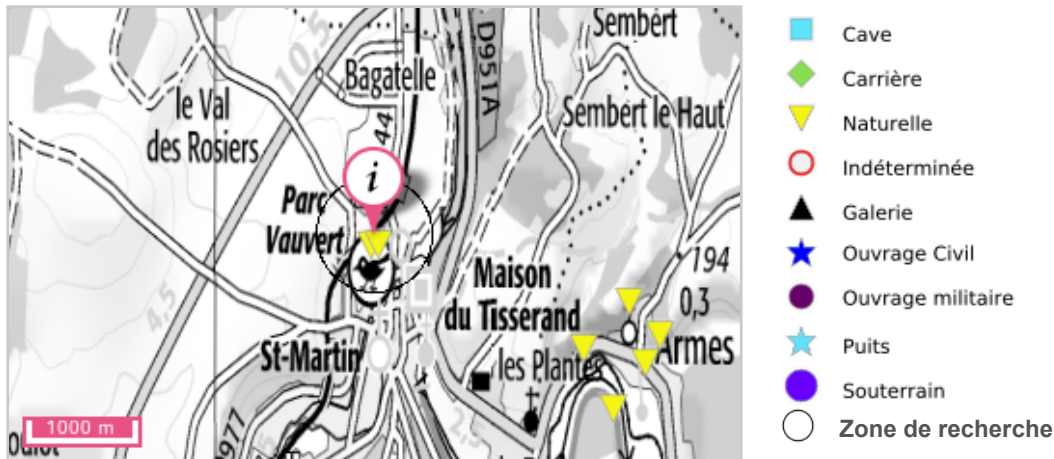
Une cavité souterraine désigne en général un « trou » dans le sol, d'origine naturelle ou occasionné par l'homme. La dégradation de ces cavités par affaissement ou effondrement subit, peut mettre en danger les constructions et les habitants.

LA LOCALISATION EST-ELLE VOISINE D'UNE CAVITÉ SOUTERRAINE ?

Cavités recensées dans un rayon de 500 m : Oui



La carte représente les cavités présentes autour de votre localisation. Le rayon de 500m a été déterminé en fonction des historiques de mouvements de sols dus aux cavités et de ses impacts.



Source: BRGM

LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Cavités souterraines : Non

SÉISMES



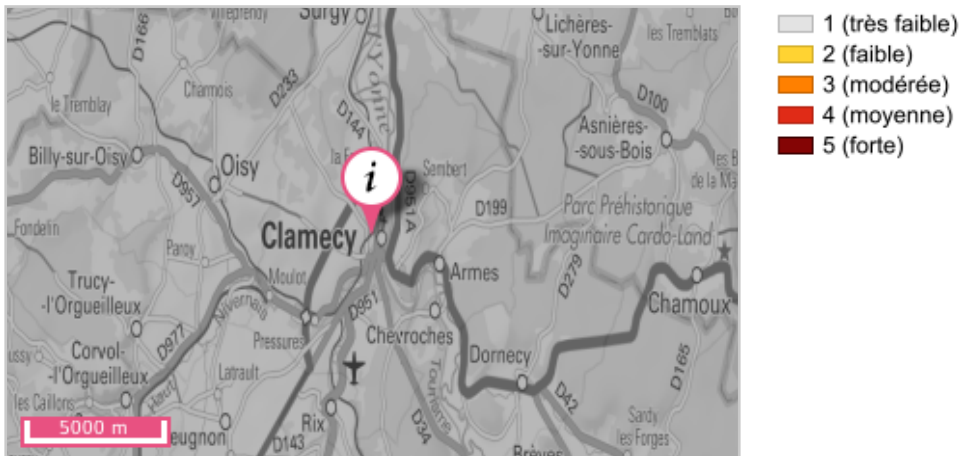
Un séisme ou tremblement de terre se traduit en surface par des vibrations du sol. Ce phénomène résulte de la libération brusque d'énergie accumulée par les contraintes exercées sur les roches.

QUELLE EST L'EXPOSITION SISMIQUE DE LA LOCALISATION ?

Type d'exposition de la localisation : 1 - TRES FAIBLE



Un séisme (ou tremblement de terre) correspond à une fracturation (processus tectonique aboutissant à la formation de fractures des roches en profondeur), le long d'une faille généralement préexistante.



LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Séismes : Non

POLLUTION DES SOLS, SIS ET ANCIENS SITES INDUSTRIELS

Cette rubrique recense les différents sites qui accueillent ou ont accueilli dans le passé des activités polluantes ou potentiellement polluantes. Il s'agit des informations de l'administration concernant une pollution suspectée ou avérée (ex-BASOL), les Secteurs d'Information sur les sols (SIS), les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) et les anciens sites industriels et activités de service (CASIAS).

LA LOCALISATION EST-ELLE VOISINE DE SITES POLLUÉS OU POTENTIELLEMENT POLLUÉS (EX-BASOL) ?

Localisation exposée à des sites pollués ou potentiellement pollués dans un rayon de 500 m : **Non**

LA LOCALISATION EST-ELLE VOISINE D'ANCIENS SITES INDUSTRIELS ET ACTIVITÉS DE SERVICE (CASIAS) ?

Présence d'anciens sites industriels et activités de service dans un rayon de 500 m : **Oui**



Sur cette carte, sont indiqués les anciens sites industriels et activités de service recensés à partir des archives disponibles, départementales et préfectorales. La carte représente les implantations dans un rayon de 500 m autour de votre localisation.



- Sites Basias (XY du centre du site)
- Sites Basias (XY de l'adresse du site)
- Zone de recherche

Source: Ministère en charge de l'environnement

POLLUTION DES SOLS, SIS ET ANCIENS SITES INDUSTRIELS (SUITE)

Envoyé en préfecture le 29/12/2022

Reçu en préfecture le 29/12/2022

Publié le

SLO

ID : 058-215800798-20221214-D2022_165B-DE

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR LA RÉGLEMENTATION SUR LES SECTEURS D'INFORMATION DES SOLS (SIS) ?

Présence de Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) dans un rayon de 1000 m : Non

INSTALLATIONS INDUSTRIELLES



Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou des nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée pour la protection de l'environnement. Cette ICPE est classée dans une nomenclature afin de faire l'objet d'un suivi et d'une autorisation par un de l'état en fonction de sa dangerosité.

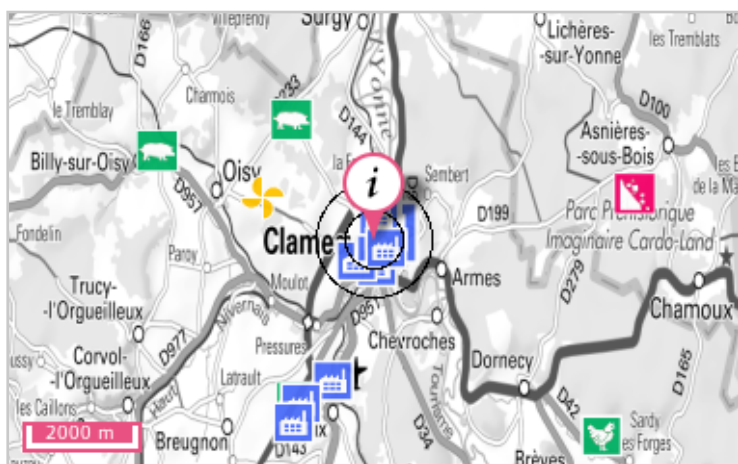
LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR DES INSTALLATIONS INDUSTRIELLES ?

Nombre d'installations industrielles concernant votre localisation dans un rayon de 1000 m : 7

Nombre d'installations industrielles impactant votre localisation dans un rayon de 2.0 km : 7



Les installations industrielles ayant des effets sur l'environnement sont réglementées sous l'appellation Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE). L'exploitation de ces installations est soumise à autorisation de l'Etat. La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Le rayon choisi a été déterminé en fonction de la pertinence de diffusion de cette information et de l'obligation de diffusion.



Source: Ministère en charge de l'environnement

Installations classées (Grande échelle)



Usine Seveso



Usine non Seveso



Eolienne



Elevage de bovin



Elevage de volaille



Elevage de porc



Carrière



Zone de recherche

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR DES REJETS POLLUANTS ?

Nombre d'installations industrielles rejetant des polluants concernant votre localisation dans un rayon de 5.0 km : 2



Ces installations industrielles déclarent des rejets de polluants potentiellement dangereux dans l'air, l'eau ou les sols. La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Le rayon de 5km a été déterminé en fonction de la pertinence de diffusion de cette information.



Source: Ministère en charge de l'environnement



Stations d'épuration



Elevage



Industries



Zone de recherche

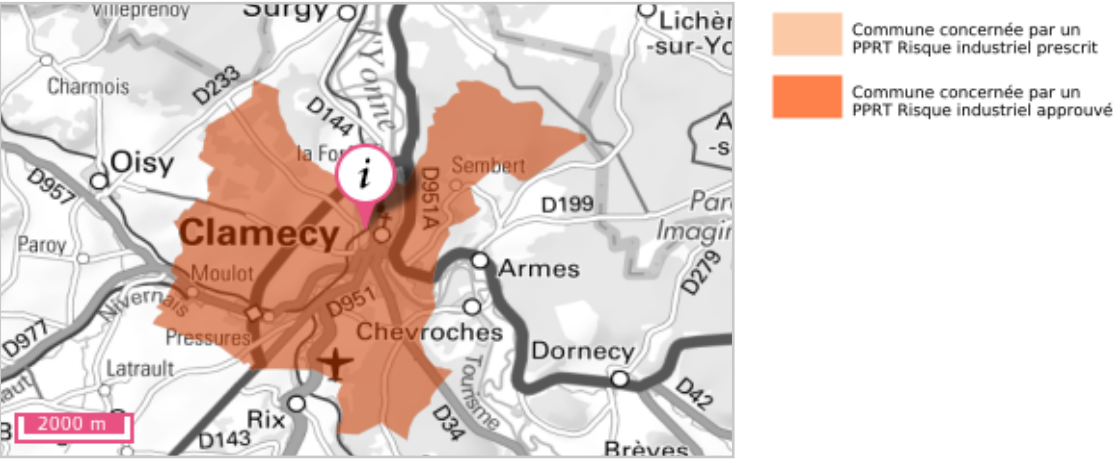
INSTALLATIONS INDUSTRIELLES (SUITE)

LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRT Installations industrielles : Oui

?

Le PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels) est un document réglementaire destiné à faire connaître les risques et réduire la vulnérabilité des personnes et des biens. Il délimite des zones exposées et définit des conditions d'urbanisme et de gestion des constructions futures et existantes dans les zones à risques. Il définit aussi des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde.



Source: BRGM

PPR	Aléa	Prescrit le	Enquêté le	Approuvé le	Révisé le	Annexé au PLU le	Déprescrit / annulé / abrogé le	Révisé
58DREAL20140002 - Rhodia	Effet thermique, Effet de surpression, Effet toxique		26/03/2009	19/09/2011			- / - / -	

CANALISATIONS DE MATIÈRES DANGEREUSES

Une canalisation de matières dangereuses achemine du gaz naturel, des produits pétroliers ou chimiques à destination de réseaux de distribution, d'autres ouvrages de transport, d'entreprises industrielles ou commerciales, de sites de stockage ou de chargement.

LA LOCALISATION EST-ELLE VOISINE D'UNE CANALISATION DE MATIÈRES DANGEREUSES ?

Localisation exposée à des canalisations de matières dangereuses dans un rayon de 1000 m : **Oui**



La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Le rayon choisi a été déterminé en fonction de la pertinence de diffusion de cette information et de l'obligation de diffusion.



Source: BRGM

INSTALLATIONS NUCLÉAIRES

Envoyé en préfecture le 29/12/2022

Reçu en préfecture le 29/12/2022

Publié le

SLO

ID : 058-215800798-20221214-D2022_165B-DE



Une installation industrielle mettant en jeu des substances radioactives de fortes activités est réglementée au titre des « installations nucléaires de base » (INB) et est alors placée sous le contrôle de l'Autorité de sûreté nucléaire (ASN).

LA LOCALISATION EST-ELLE CONCERNÉE PAR UNE INSTALLATION NUCLÉAIRE ?

Localisation exposée à des installations nucléaires recensées dans un rayon de 10.0 km : Non

Localisation exposée à des centrales nucléaires recensées dans un rayon de 20.0 km : Non

RADON

Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches. En se désintégrant, il forme des descendants solides, eux-mêmes radioactifs. Ces descendants peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

Dans des lieux confinés tels que les grottes, les mines souterraines mais aussi les bâtiments en général, et les habitations en particulier, il peut s'accumuler et atteindre des concentrations élevées atteignant parfois plusieurs milliers de Bq/m³ (becquerels par mètre-cube) (Source : IRSN).

QUEL EST LE POTENTIEL RADON DE LA COMMUNE DE VOTRE LOCALISATION ?

Le potentiel radon de la commune de votre localisation est : **Faible**



La cartographie du potentiel du radon des formations géologiques établie par l'IRSN conduit à classer les communes en 3 catégories. Celle-ci fournit un niveau de risque relatif à l'échelle d'une commune, il ne présage en rien des concentrations présentes dans votre habitation, celles-ci dépendant de multiples autres facteurs (étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol, taux de renouvellement de l'air intérieur, etc.) (Source : IRSN).



Source: IRSN

Pour en savoir plus : consulter le site de l'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire sur le potentiel radon de chaque catégorie.

Document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM)

Le décret n° 90-918 du 11 octobre 1990 a défini un partage de responsabilité entre le préfet et le maire pour l'élaboration et la diffusion des documents d'information. La circulaire d'application du 21 avril 1994 demandait au préfet d'établir un dossier départemental des risques majeurs (DDRM) listant les communes à risque et, le cas échéant, un dossier communal synthétique (DCS). La notification de ce DCS par arrêté au maire concerné, devait être suivie d'un document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM) établi par le maire, de sa mise en libre consultation de la population, d'un affichage des consignes et d'actions de communication.

Le décret n° 2004-554 du 09 juin 2004 qui complète le précédent, conforte les deux étapes-clé du DDRM et du DICRIM. Il modifie l'étape intermédiaire du DCS en lui substituant une transmission par le préfet au maire, des informations permettant à ce dernier l'élaboration du DICRIM.

Catastrophe naturelle

Phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables.

Cette définition est différente de celle de l'article 1er de la loi n°82-600 du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles, qui indique: «sont considérés comme effets des catastrophes naturelles [...] les dommages matériels directs ayant eu pour cause déterminante l'intensité anormale d'un agent naturel, lorsque les mesures habituelles à prendre pour prévenir ces dommages n'ont pu empêcher leur survenance ou n'ont pu être prises ». La catastrophe est ainsi indépendante du niveau des dommages causés. La notion «d'intensité anormale» et le caractère «naturel» d'un phénomène relèvent d'une décision interministérielle qui déclare «l'état de catastrophe naturelle».

Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN)

Le plan de prévention des risques naturels (PPRN) créé par la loi du 2 février 1995 constitue aujourd'hui l'un des instruments essentiels de l'action de l'État en matière de prévention des risques naturels, afin de réduire la vulnérabilité des personnes et des biens.

Il est défini par les articles L562-1 et suivants du Code de l'environnement et doit être réalisé dans un délai de 3 ans à compter de la date de prescription. Ce délai peut être prorogé une seule fois de 18 mois. Le PPRN peut être modifié ou révisé.

Le PPRN est une servitude d'utilité publique associée à des sanctions pénales en cas de non-respect de ses prescriptions et à des conséquences en terme d'indemnisations pour catastrophe naturelle.

Le dossier du PPRN contient une note de présentation du contexte et de la procédure qui a été menée, une ou plusieurs cartes de zonage réglementaire délimitant les zones réglementées, et un règlement correspondant à ce zonage.

Ce dossier est approuvé par un arrêté préfectoral, au terme d'une procédure qui comprend l'arrêté de prescription sur la ou les communes concernées, la réalisation d'études pour recenser les phénomènes passés, qualifier l'aléa et définir les enjeux du territoire, en concertation avec les collectivités concernées, et enfin une phase de consultation obligatoire (conseils municipaux et enquête publique).

Le PPRN permet de prendre en compte l'ensemble des risques, dont les inondations, mais aussi les séismes, les mouvements de terrain, les incendies de forêt, les avalanches, etc. Le PPRN relève de la responsabilité de l'État pour maîtriser les constructions dans les zones exposées à un ou plusieurs risques, mais aussi dans celles qui ne sont pas directement exposées, mais où des aménagements pourraient les aggraver. Le champ d'application du règlement couvre les projets nouveaux, et les biens existants. Le PPRN peut également définir et rendre obligatoires des mesures générales de prévention, de protection et de sauvegarde.

Pour obtenir plus de définitions merci de vous référer au glossaire disponible en ligne à l'adresse suivante : <https://www.georisques.gouv.fr/glossaire/>.

Catastrophes naturelles

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles : 7

Inondations et/ou Coulées de Boue : 3

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0100232A	14/03/2001	16/03/2001	27/04/2001	28/04/2001
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
NOR19821130	06/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	02/12/1982

Mouvement de Terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Sécheresse : 2

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE2019261A	01/04/2019	30/09/2019	28/07/2020	03/09/2020
INTE1926068A	01/07/2018	31/12/2018	17/09/2019	26/10/2019

Tempête : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
NOR19821130	06/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	02/12/1982

Précautions d'usage

Ce document est une synthèse non exhaustive des risques naturels et/ou technologiques présents autour d'un lieu choisi par l'internaute. Il résulte de l'intersection géographique entre une localisation donnée et des informations aléas, administratives et réglementaires. La localisation par adresse, pointage sur la carte, ou par GPS, présente des imprécisions dues à divers facteurs : lecture du positionnement, qualité du GPS, référentiel utilisé pour la géolocalisation des données. En ce qui concerne les zonages, la précision de la représentation sur Géorisques par rapport aux cartes de zonage papier officielles n'est pas assurée et un décalage entre les couches est possible. Seules les données ayant fait l'objet par les services de l'Etat, d'une validation officielle sous format papier, font foi. Les informations mises à disposition ne sont pas fournies en vue d'une utilisation particulière, et aucune garantie n'est apportée quant à leur aptitude à un usage particulier.

Description des données

Le site georisques.gouv.fr, développé par le BRGM en copropriété avec l'Etat représenté par la direction générale de la prévention des risques (DGPR), présente aux professionnels et au grand public une série d'informations relatives aux risques d'origine naturelle ou technologique sur le territoire français. L'accès et l'utilisation du site impliquent implicitement l'acceptation des conditions générales d'utilisation qui suivent.

Limites de responsabilités

Ni la DGPR, ni le BRGM ni aucune partie ayant concouru à la création, à la réalisation, à la diffusion, à l'hébergement ou à la maintenance de ce site ne pourra être tenu pour responsable de tout dommage direct ou indirect consécutif à l'accès et/ou utilisation de ce site par un internaute. Par ailleurs, les utilisateurs sont pleinement responsables des interrogations qu'ils formulent ainsi que de l'interprétation et de l'utilisation qu'ils font des résultats. La DGPR et le BRGM n'apportent aucune garantie quant à l'exactitude et au caractère exhaustif des informations délivrées. Seules les informations livrées à notre connaissance ont été transposées. De plus, la précision et la représentativité des données n'engagent que la responsabilité de leurs auteurs, dans la mesure où ces informations n'ont pas systématiquement été validées par la DGPR ou le BRGM. De plus, elles ne sont que le reflet de l'état des connaissances disponibles au moment de leur élaboration, de telle sorte que la responsabilité de la DGPR et du BRGM ne saurait être engagée au cas où des investigations nouvelles amèneraient à revoir les caractéristiques de certaines formations. Même si la DGPR et le BRGM utilisent les meilleures techniques disponibles à ce jour pour veiller à la qualité du site, les éléments qu'il comprend peuvent comporter des inexactitudes ou erreurs non intentionnelles. La DGPR et le BRGM remercient par avance les utilisateurs de ce site qui voudraient bien lui communiquer les erreurs ou inexactitudes qu'ils pourraient relever. Les utilisateurs de ce site consultent à leurs risques et périls. La DGPR et le BRGM ne garantissent pas le fonctionnement ininterrompu ni le fait que le serveur de ce site soit exempt de virus ou d'autre élément susceptible de créer des dommages. La DGPR et le BRGM peuvent modifier le contenu de ce site sans avertissement préalable.

Droits d'auteur

Le «Producteur» garantit au «Réutilisateur» le droit personnel, non exclusif et gratuit, de réutilisation de «l'Information» soumise à la présente licence, dans le monde entier et pour une durée illimitée, dans les libertés et les conditions exprimées ci-dessous. Vous êtes Libre de réutiliser «L'information» :

- Reproduire, copier, publier et transmettre « l'Information » ;
- Diffuser et redistribuer «l'Information» ;
- Adapter, modifier, extraire et transformer à partir de «l'Information», notamment pour créer des «Informations dérivées» ;
- Exploiter « l'Information » à titre commercial, par exemple en la combinant avec d'autres «Informations», ou en l'incluant dans votre propre produit ou application. sous réserve de mentionner la paternité de «l'Information» :
sa source (a minima le nom du «Producteur») et la date de sa dernière mise à jour.

Le «Ré-utilisateur» peut notamment s'acquitter de cette condition en indiquant un ou des liens hypertextes (URL) renvoyant vers «l'Information» et assurant une mention effective de sa paternité. Cette mention de paternité ne doit ni conférer un caractère officiel à la réutilisation de «l'Information», ni suggérer une quelconque reconnaissance ou caution par le «Producteur», ou par toute autre entité publique, du «Ré-utilisateur» ou de sa réutilisation.

Accès et disponibilité du service et des liens

Ce site peut contenir des liens et références à des sites Internet appartenant à des tiers. Ces liens et références sont là dans l'intérêt et pour le confort des utilisateurs et ceci n'implique de la part de la DGPR ou du BRGM ni responsabilité, ni approbation des informations contenues dans ces sites.

FICHE RECAPITULATIVE DTA

En application du code de la santé publique, article R 1334-29-5, conforme à la norme NF X46020 (Aout 2017)

LIEU D'INTERVENTION

Chemin de la Côte (006621P-B010)

58500 Clamecy

Lot numéro 006621P-B010,



EXPERT

HERIOT thibaut
 06 29 89 65 48
 Certification n° : CPDI3617
 Décernée par : ICERT

DATES

Date de la visite : 27/09/2022
 Date de rédaction du DTA : 27/09/2022
 Dernière mise à jour :

COORDONNEES DE LA PERSONNE DETENANT LE DTA

ESSET DIJON
 18 avenue du Marechal Foch
 21000 DIJON

MODALITES DE CONSULTATION DU DOSSIER

Liste des pièces visitées

Rez de chaussée :	Local
Extérieurs :	Façades, Toiture

IMMEUBLE OU PARTIES D'IMMEUBLE NON-VISITEES ET JUSTIFICATION

Néant

Nota : ADX Groupe s'engage à retourner sur les lieux afin de compléter le constat aux parties d'immeubles non visités, dès lors que les dispositions permettant un contrôle des zones concernées auront été prises par le propriétaire ou son mandataire.

Informations

Cette fiche présente les informations minimales devant être contenues dans la fiche récapitulative mentionnée dans l'arrêté du 12 et 21 décembre 2012, du 26 juin 2013 ainsi qu'à l'article R.1334-29-5 du code de la santé publique, à charge pour le propriétaire de compléter par toutes informations utiles et spécifiques aux bâtiments concernés. Toutes les rubriques mentionnées ci-après sont à renseigner. Une fiche récapitulative est renseignée par DTA et par immeuble bâti. La fiche récapitulative mentionne les travaux qui ont été réalisés pour retirer ou confiner des matériaux ou produits contenant de l'amiante. Elle est mise à jour systématiquement à l'occasion de travaux ayant conduit à la découverte ou à la suppression de matériaux ou produits contenant de l'amiante.

> SOMMAIRE

> 1. RAPPORTS DE REPERAGE	3
> 2. LISTE DES LOCAUX AUYANT DONNES LIEU AU REPERAGE	3
> 3. IDENTIFICATION DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE	4
> 4. LES EVALUATIONS PERIODIQUES.....	5
> 5. TRAVAUX DE RETRAIT OU DE CONFINEMENT (mesures conservatoires)	6
> 6. CONSIGNES GENERALES DE SECURITE	8

AdxGroupe c'est aussi des professionnels pour vous accompagner sur vos projets dans :

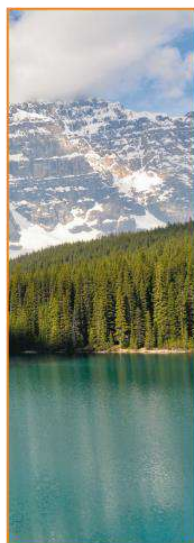
BÂTIMENT



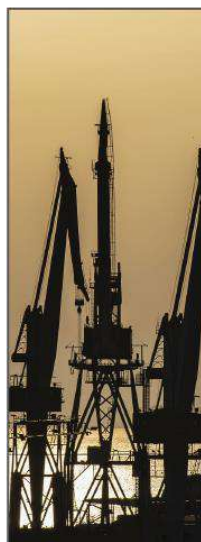
IMMOBILIER



ENVIRONNEMENT



INDUSTRIE



NUMÉRISATION ET GESTION DES DONNÉES



FORMATION



> 1. RAPPORTS DE REPERAGE

Le tableau ci-dessous référence l'historique des différents repérages déjà réalisés et devant être fournis à Adx Expertise par le Donneur d'ordre.

NUMERO ET REFERENCE DU RAPPORT DE REPERAGE	DATE DU RAPPORT	NOM DE LA SOCIETE ET DE L'OPERATEUR DE REPERAGE	OBJET DU REPERAGE

Observations :

Néant

> 2. LISTE DES LOCAUX AUYANT DONNES LIEU AU REPERAGE

LISTE DES DIFFERENTS REPERAGES	N° DE RAPPORT DE REPERAGE	LISTE DES LOCAUX VISITES	LISTE DES PIECES NON-VISITEES
Repérage des matériaux de la liste A au titre de l'article R1334-20 du code de la santé publique	MA2209139824	Rez de chaussée - Local, Extérieurs - Façades, Extérieurs - Toiture	Néant
Repérage des matériaux de la liste B au titre de l'article R1334-21 du code de la santé publique	MA2209139824	Rez de chaussée - Local, Extérieurs - Façades, Extérieurs - Toiture	Néant
Autres repérages (préciser) :	-	-	-

LISTE DES LOCAUX, PARTIES DE LOCAUX, COMPOSANTS OU PARTIES DE COMPOSANTS N'AYANT PAS PU ETRE INSPECTE(S) DANS LE CADRE D'UN REPERAGE REGLEMENTAIRE :

Le tableau ci-dessous indique lorsque des locaux, parties de locaux, ouvrages ou parties d'ouvrages restent inaccessibles le jour du repérage. Dans ce cas, l'opérateur de repérage indique les investigations complémentaires qui devront être réalisées et les raisons pour lesquelles ces investigations n'ont pas été réalisées.

LOCALISATION	PARTIES DU LOCAL	RAISON
Néant	-	-



Envoyé en préfecture le 29/12/2022
Reçu en préfecture le 29/12/2022
Publié le 5856
ID : 058-215800798-20221214-D2022_165B-DE

Numéro de dossier : MA2209139824
N° de la carte (SLO P-B010)

> 3. IDENTIFICATION DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L’AMIANTE

MATERIAUX OU PRODUITS DE LA LISTE A ET B DE L’ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE CONTENANT DE L’AMIANTE

Nota : Recommandations suite au résultat de l’état de conservation : EP évaluation périodique, AC1 Action corrective de premier niveau, AC2 Action corrective de second niveau

Liste des matériaux ou produits contenant de l’amiante sur justificatif :

LOCALISATION	COMPOSANT DE LA DESCRIPTION	DESCRIPTION	CONCLUSION (JUSTIFICATION)	ETAT DE CONSERVATION
Néant	-			

Liste des matériaux ou produits ne contenant pas d’amiante :

LOCALISATION	COMPOSANT DE LA DESCRIPTION	DESCRIPTION	CONCLUSION (JUSTIFICATION)	ETAT DE CONSERVATION
Néant	-			

Liste des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l’amiante, déclare contenant de l’amiante par l’opérateur suite au refus du propriétaire ou du donneur d’ordre de pratiquer un prélèvement d’échantillon à des fins d’analyses :

La norme NF X46-020 précise dans son point 4.4.1 : « Aucune conclusion sur l’absence d’amiante dans un produit ou matériau susceptible d’en contenir ne peut être faite sans recourir à une analyse. ». En cas de refus du propriétaire ou du donneur d’ordre de laisser l’opérateur de repérage pratiquer le ou les prélèvements d’échantillon à des fins d’analyse, et par application du principe de précaution, les matériaux ou produit suivant ont été déclarés comme contenant de l’amiante (Des investigations complémentaires devront être réalisées sur les éléments listés ci-dessous afin de compléter le repérage)





Envoyé en préfecture le 29/12/2022
Reçu en préfecture le 29/12/2022
Publié le 5856
ID : 058-215800798-20221214-D2022_165B-DE

Numéro de dossier : MA2209139824
N° de la carte (S00021P-B010)
SLO

> 4. LES EVALUATIONS PERIODIQUES

EVALUATION OBLIGATOIRE DES MATERIAUX ET PRODUITS DE LA LISTE A DE L'ANNEXE 13-9 CONTENANT DE L'AMIANTE*

DATE DE LA VISITE	MATERIAUX OU PRODUITS CONCERNES	LOCALISATION	ETAT DE CONSERVATION	MESURE D'EMPOUSSIEREMENT

(*) L'évaluation périodique de l'état de conservation est effectuée tous les trois ans. Pour l'état intermédiaire de dégradation, des mesures d'empoussièrement sont réalisées dans les 3 mois.

EVALUATION OBLIGATOIRE DES MATERIAUX ET PRODUITS DE LA LISTE B DE L'ANNEXE 13-9 CONTENANT DE L'AMIANTE*

DATE DE LA VISITE	MATERIAUX OU PRODUITS CONCERNES	LOCALISATION	ETAT DE CONSERVATION	MESURE D'EMPOUSSIEREMENT





Envoyé en préfecture le 29/12/2022
Reçu en préfecture le 29/12/2022
Publié le 5856
ID : 058-215800798-20221214-D2022_165B-DE

Numero de dossier : MA2209139824
N° de la carte (B0000P-B010)
SLO

> 5. TRAVAUX DE RETRAIT OU DE CONFINEMENT (mesures conservatoires)

MATERIAUX ET PRODUITS DE LA LISTE A DE L'ANNEXE 13-9 CONTENANT DE L'AMIANTE

Matériaux ou produits	Localisations précises	Nature des travaux ou des mesures conservatoires	Dates des travaux ou mesures conservatoires	Entreprises intervenantes	Résultats de l'examen visuel et des mesures d'empoussièrements Art. R. 1334-29-3 du code de la santé publique

MATERIAUX ET PRODUITS DE LA LISTE B DE L'ANNEXE 13-9 CONTENANT DE L'AMIANTE

Matériaux ou produits	Localisations précises	Nature des travaux ou des mesures conservatoires	Dates des travaux ou mesures conservatoires	Entreprises intervenantes	Résultats de l'examen visuel et des mesures d'empoussièrements Art. R. 1334-29-3 du code de la santé publique

MATERIAUX ET PRODUITS DE LA LISTE C DE L'ANNEXE 13-9 CONTENANT DE L'AMIANTE

Matériaux ou produits	Localisations précises	Nature des travaux ou des mesures conservatoires	Dates des travaux ou mesures conservatoires	Entreprises intervenantes	Résultats de l'examen visuel et des mesures d'empoussièrements Art. R. 1334-29-3 du code de la santé publique

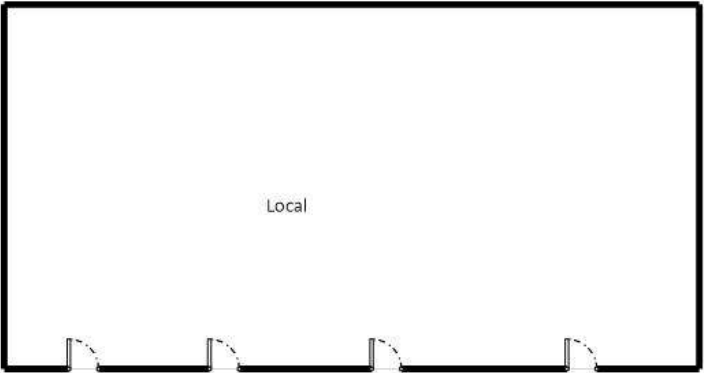




Envoyé en préfecture le 29/12/2022
Reçu en préfecture le 29/12/2022
Publié le 58500 Clamecy
ID : 058-215800798-20221214-D2022_165B-DE

Numéro de dossier : MA2209139824
Chemin de la Côte (006621P-B010)
SLO

	Planche de repérage des matériaux et produits amiantés
Affaire	MA2209139824
Opération	HERIOT thibaut
Site	Chemin de la Côte (006621P-B010)
	58500
	Clamecy
Date de réalisation	27/09/2022
Matériaux et produits contenant de l'amiante	
	Surface amianté
	Linéaire / paroi amianté (type 1)
	Linéaire / paroi amianté (type 2)
	Conduit amianté
Sondages destructifs / Prélèvements	
	Prélèvement Positif
	Prélèvement négatif
	Sondage destructif
Types de murs	
	Mur Porteur
	Mur Cloison (type 1)
	Mur Cloison (type 2)
	Gaine technique
Eléments ou pièces non visités	
	Local non visitée
	Elément non visité



> 6. CONSIGNES GENERALES DE SECURITE

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à la présence d'amiante dans un bâtiment. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans le bâtiment et des personnes appelées à intervenir sur les matériaux ou produits contenant de l'amiante.

Ces mesures sont inscrites dans le dossier technique amiante et dans sa fiche récapitulative que le propriétaire constitue et tient à jour en application des dispositions de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique.

La mise à jour régulière et la communication du dossier technique amiante ont vocation à assurer l'information des occupants et des différents intervenants dans le bâtiment sur la présence des matériaux et produits contenant de l'amiante, afin de permettre la mise en œuvre des mesures visant à prévenir les expositions.

Les recommandations générales de sécurité définies ci-après rappellent les règles de base destinées à prévenir les expositions. Le propriétaire (ou, à défaut, l'exploitant) de l'immeuble concerné adapte ces recommandations aux particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation ainsi qu'aux situations particulières rencontrées.

Ces recommandations générales de sécurité ne se substituent en aucun cas aux obligations réglementaires existantes en matière de prévention des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs, inscrites dans le code du travail.

!Signet indéfini, Numpages

INFORMATIONS GENERALES

a) Dangerosité de l'amiante

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérigènes avérées pour l'homme. Elles sont à l'origine de cancers qui peuvent atteindre soit la plèvre qui entoure les poumons (mésothéliomes), soit les bronches et/ou les poumons (cancers broncho-pulmonaires). Ces lésions surviennent longtemps (souvent entre 20 à 40 ans) après le début de l'exposition à l'amiante. Le centre international de recherche sur le cancer (CIRC) a également établi récemment un lien entre exposition à l'amiante et cancers du larynx et des ovaires. D'autres pathologies, non cancéreuses, peuvent également survenir en lien avec une exposition à l'amiante. Il s'agit exceptionnellement d'épanchements pleuraux (liquide dans la plèvre) qui peuvent être récidivants ou de plaques pleurales (qui épaississent la plèvre). Dans le cas d'empoussièrement important, habituellement d'origine professionnelle, l'amiante peut provoquer une sclérose (asbestose) qui réduira la capacité respiratoire et peut dans les cas les plus graves produire une insuffisance respiratoire parfois mortelle. Le risque de cancer du poumon peut être majoré par l'exposition à d'autres agents cancérigènes, comme la fumée du tabac.

b) Présence d'amiante dans des matériaux et produits en bon état de conservation

L'amiante a été intégré dans la composition de nombreux matériaux utilisés notamment pour la construction. En raison de son caractère cancérigène, ses usages ont été restreints progressivement à partir de 1977, pour aboutir à une interdiction totale en 1997.

En fonction de leur caractéristique, les matériaux et produits contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau ou produit (par exemple perçage, ponçage, découpe, friction...). Ces situations peuvent alors conduire à des expositions importantes si des mesures de protection renforcées ne sont pas prises.

Pour rappel, les matériaux et produits répertoriés aux listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique font l'objet d'une évaluation de l'état de conservation dont les modalités sont définies par arrêté. Il convient de suivre les recommandations émises par les opérateurs de repérage dits « diagnostiqueurs » pour la gestion des matériaux ou produits repérés.

De façon générale, il est important de veiller au maintien en bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante et de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation de ceux-ci.

INTERVENTION DE PROFESSIONNELS

Soumis aux dispositions du code du travail

Il est recommandé aux particuliers d'éviter dans la mesure du possible toute intervention directe sur des matériaux et produits contenant de l'amiante et de faire appel à des professionnels compétents dans de telles situations.

Les entreprises réalisant des opérations sur matériaux et produits contenant de l'amiante sont soumises aux dispositions des articles R. 4412-94 à R. 4412-148 du code du travail. Les entreprises qui réalisent des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante doivent en particulier être certifiées dans les conditions prévues à l'article R. 4412-129. Cette certification est obligatoire à partir du 1^{er} juillet 2013 pour les entreprises effectuant des travaux de retrait sur l'enveloppe extérieure des immeubles bâtis et à partir du 1^{er} juillet 2014 pour les entreprises de génie civil.

Des documents d'informations et des conseils pratiques de prévention adaptés sont disponibles sur le site Travailler-mieux (<http://www.travailler-mieux.gouv.fr>) et sur le site de l'Institut national de recherche et de sécurité pour la prévention des accidents du travail et des maladies professionnelles (<http://www.inrs.fr>).

RECOMMANDATIONS GENERALES DE SECURITE

Il convient d'éviter au maximum l'émission de poussières notamment lors d'interventions ponctuelles non répétées, par exemple :

- Perçage d'un mur pour accrocher un tableau ;
- Remplacement de joints sur des matériaux contenant de l'amiante ;
- Travaux réalisés à proximité d'un matériau contenant de l'amiante en bon état, par exemple des interventions légères dans des boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits situés sous un flocage sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante.

L'émission de poussières peut être limitée par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante en prenant les mesures nécessaires pour éviter tout risque électrique et/ou en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente.

Le port d'équipements adaptés de protection respiratoire est recommandé. Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées après chaque utilisation.

Des informations sur le choix des équipements de protection sont disponibles sur le site internet amiante de l'INRS à l'adresse suivante : www.amiante.inrs.fr.

De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

GESTION DES DECHETS CONTENANT DE L'AMIANTE

Les déchets de toute nature contenant de l'amiante sont des déchets dangereux. A ce titre, un certain nombre de dispositions réglementaires, dont les principales sont rappelées ci-après, encadrent leur élimination.

Lors de travaux conduisant à un désamiantage de tout ou partie de l'immeuble, la personne pour laquelle les travaux sont réalisés, c'est-à-dire les maîtres d'ouvrage, en règle générale les propriétaires, ont la responsabilité de la bonne gestion des déchets produits, conformément aux dispositions de l'article L. 541-2 du code de l'environnement. Ce sont les producteurs des déchets au sens du code de l'environnement.

Les déchets liés au fonctionnement d'un chantier (équipements de protection, matériel, filtres, bâches, etc.) sont de la responsabilité de l'entreprise qui réalise les travaux.

a) Conditionnement des déchets

Les déchets de toute nature susceptibles de libérer des fibres d'amiante sont conditionnés et traités de manière à ne pas provoquer d'émission de poussières. Ils sont ramassés au fur et à mesure de leur production et conditionnés dans des

emballages appropriés et fermés, avec apposition de l'étiquetage prévu par le décret n° 88-466 du 28 avril 1988 relatif aux produits contenant de l'amiante et par le code de l'environnement notamment ses articles R. 551-1 à R. 551-13 relatifs aux dispositions générales relatives à tous les ouvrages d'infrastructures en matière de stationnement, chargement ou déchargement de matières dangereuses.

Les professionnels soumis aux dispositions du code du travail doivent procéder à l'évacuation des déchets, hors du chantier, aussitôt que possible, dès que le volume le justifie après décontamination de leurs emballages.

b) Apport en déchèterie

Environ 10 % des déchèteries acceptent les déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité provenant de ménages, voire d'artisans. Tout autre déchet contenant de l'amiante est interdit en déchèterie.

A partir du 1^{er} janvier 2013, les exploitants de déchèterie ont l'obligation de fournir aux usagers les emballages et l'étiquetage appropriés aux déchets d'amiante.

c) Filières d'élimination des déchets

Les matériaux contenant de l'amiante ainsi que les équipements de protection (combinaison, masque, gants...) et les déchets issus du nettoyage (chiffon...) sont des déchets dangereux. En fonction de leur nature, plusieurs filières d'élimination peuvent être envisagées.

Les déchets contenant de l'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité peuvent être éliminés dans des installations de stockage de déchets non dangereux si ces installations disposent d'un casier de stockage dédié à ce type de déchets.

Tout autre déchet amianté doit être éliminé dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. En particulier, les déchets liés au fonctionnement du chantier, lorsqu'ils sont susceptibles d'être contaminés par de l'amiante, doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés.

d) Information sur les déchèteries et les installations d'élimination des déchets d'amiante

Les informations relatives aux déchèteries acceptant des déchets d'amiante lié et aux installations d'élimination des déchets d'amiante peuvent être obtenues auprès :

- de la préfecture ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie en Ile-de-France) ou de la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;
- du conseil général (ou conseil régional en Ile-de-France) au regard de ses compétences de planification sur les déchets dangereux ;
- de la mairie ;
- ou sur la base de données « déchets » gérée par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, directement accessible sur internet à l'adresse suivante : www.sinoe.org.

e) Traçabilité

Le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA n° 11861). Le formulaire CERFA est téléchargeable sur le site du ministère chargé de l'environnement. Le propriétaire recevra l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification).

Dans tous les cas, le producteur des déchets devra avoir préalablement obtenu un certificat d'acceptation préalable lui garantissant l'effectivité d'une filière d'élimination des déchets.

Par exception, le bordereau de suivi des déchets d'amiante n'est pas imposé aux particuliers voire aux artisans qui se rendent dans une déchèterie pour y déposer des déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité. Ils ne doivent pas remplir un bordereau de suivi de déchets d'amiante, ce dernier étant élaboré par la déchèterie.

Votre Assurance

► RESPONSABILITE CIVILE
ENTREPRISE



SAS ADX GROUPE
Comptabilité Fournisseurs
Parc Saint Fiacre
53200 CHATEAU GONTIER

Votre conseiller**CNA**

178 BOULEVARD PEREIRE
75017 PARIS

Tél : 01 40 68 02 02

Fax : 01 40 68 05 00

Email : CONTACT@CNASSUR.COM

Vos références :

Contrats n° 3912280604
n° 3912431104

ATTESTATION

AXA France IARD, atteste que :

SAS ADX GROUPE
Comptabilité Fournisseurs
Parc Saint Fiacre
53200 CHATEAU GONTIER

a souscrit un contrat d'assurance Responsabilité Civile **1^{ère} ligne n° 3912280604** et un contrat d'assurance Responsabilité Civile **2^{ème} ligne n° 3912431104**, garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités garanties par ces contrats :

- Les diagnostics techniques immobiliers obligatoires
 - Repérage amiante avant-vente
 - Constat des risques d'exposition au plomb
 - Diagnostic de performance énergétique
 - Etat de l'installation intérieure de gaz
 - Etat de l'installation intérieure d'électricité
 - Etat du bâtiment relatif à la présence de termites
 - Etat des risques naturels, miniers et technologiques
 - L'Infiltrométrie
- Les autres diagnostics
 - Dossier Technique Amiante (DTA)
 - Diagnostique Technique Globale (DTG°)
 - Dossier Amiante Partie Privative (DAPP)
 - Contrôle du plomb après travaux
 - Contrôle de l'état de conservation des matériaux contenant de l'amiante
 - Repérage de l'amiante avant travaux (dans les bâtiments, les maies matériels ferroviaires, les aéronefs, l'industrie, les voiries et les sols)
 - **Exclusion des dommages causés par des engins ou véhicules flottants, ferroviaires ou aériens, des remontées mécaniques**
 - Repérage de l'amiante avant démolition

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros

Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre

Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460

Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance



- Repérage du plomb avant travaux (dans les bâtiments, les maies matériels ferroviaires, les aéronefs, l'industrie, les voiries et les sols)

Exclusion des dommages causés par des engins ou véhicules flottants, ferroviaires ou aériens, des remontées mécaniques

- Diagnostic accessibilité handicapés
- Constat de l'état parasitaire dans les immeubles bâtis et non bâtis
- Attestations de surface : Loi Carrez, surface habitable, surface utile.
- Diagnostic Technique Immobilier (Loi SRU)
- Etat des lieux locatifs
- Diagnostic de pollution des sols
- Audit de pré acquisition
- Recherche des métaux lourds
- Dossier de mutation
- Diagnostic technique en vue de la mise en copropriété
- Audit de la partie privative en assainissement collectif
- Etats des lieux dans le cadre des dispositifs Robien et Scellier
- Attestation de décence du logement (critères de surface et d'habitabilité)
- Diagnostic sécurité piscine
- Test d'étanchéité à l'air des bâtiments
- Attestation de conformité à la Réglementation Thermique
- Réalisation de documents uniques d'évaluation des Risques Professionnels
- Formation aux métiers du Diagnostic
- L'Analyse de la qualité de l'air et La Recherche de fuites
- Vérification de la VMC
- Pose de détecteurs incendie
- Sapiteur Amiante
- Rédaction de Plan de Prévention des Risques, nécessaire lors de l'intervention d'une entreprise extérieure sur le site d'une entreprise utilisatrice
- Actes de prélèvement légionnelle
- Portabilité de l'eau
- Mesures d'empoussièrement
- Habilitation COFRAC : contrôles électriques suivants :
 - VI(BT) : Vérifications initiales des installations électriques permanentes limitées à la basse tension et sur demande de l'inspection du travail des installations électriques permanentes ou temporaires limitées à la basse tension, installations alimentées depuis un branchement à puissance limitée ou un branchement à puissance surveillée.
 - VP (BT) : Vérifications périodiques des installations électriques permanentes limitées la basse tension, alimentées depuis un branchement puissance limitée ou un branchement à puissance surveillée, sans modification de structure et réalisées sur la base des rapports de vérification précédents
 - VT (BT) : Vérifications, avant mise en service, des installations électriques temporaires limitées à la basse tension, alimentées depuis un branchement à puissance limitée ou un branchement à puissance surveillée.
- Diagnostic amiante sur des navires selon Décret n° 2017-1442 du 3 octobre 2017 relatif à la prévention des risques liés à l'amiante à bord des navires sous la marque ADX Expertise.
- Réalisation d'audit énergétique sous réserve que l'assuré déclare que son activité ne peut en aucun cas être assimilable à une mission de maîtrise d'œuvre et qu'il ne mette pas en relation les clients avec des professionnels du bâtiment. Dans le cas contraire, aucune garantie ne sera accordée au titre du contrat responsabilité civile Conditions de garantie.

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Les garanties s'exercent à concurrence des montants figurant ci-dessous de la présente.

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros

Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre

Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460

Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance



Envoyé en préfecture le 29/12/2022

Reçu en préfecture le 29/12/2022

Publié le

SLO

ID : 058-215800798-20221214-D2022_165B-DE

Sa validité cesse pour les risques situés à l'Etranger dès lors que l'assurance de ces derniers doit être souscrite conformément à la Législation Locale auprès d'Assureurs agréés dans la nation considérée.

La présente attestation est valable pour la période **jusqu'au 1^{er} janvier 2023**, sous réserve des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Garanties du contrat 1 Ligne N° 3912280604

Montant des garanties : « Lorsqu'un même sinistre met en jeu simultanément différentes garanties, l'engagement maximum de l'assureur n'excède pas, pour l'ensemble des dommages, le plus élevé des montants prévus pour ces garanties » ainsi qu'il est précisé à l'article 6.3 des conditions générales.

Nature des Dommages	LIMITES DE GARANTIES
Tous dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs confondus (autres que ceux visés au paragraphe « Autres garanties » ci-après)	9 000 000 € par année d'assurance et par sinistre
Dont :	
- Dommages corporels	9 000 000 € par année d'assurance et par sinistre
- Dommages matériels et immatériels consécutifs confondus	1 200 000 € par année d'assurance et par sinistre
Autres garanties :	
Atteinte accidentelle à l'environnement (tous dommages confondus) (article 3.1 des conditions générales)	750 000 € par année d'assurance
Responsabilité civile professionnelle (tous dommages confondus)	Par expert : 300 000 € par sinistre et 500 000 € par année d'assurance
Dommages aux biens confiés (selon extension aux conditions particulières)	150 000 € par sinistre
Reconstitution de documents/médias confiés (selon extension aux conditions particulières)	30 000 € par sinistre

Garanties contrat 2ème Ligne N° 3912431104

La garantie de l'Assureur s'exerce à concurrence des montants suivants : **pour la seule garantie Responsabilité Civile Professionnelle** :

Tous dommages confondus **3.000.000 €** par sinistre et par année d'assurance et par filiale, membre du **GIE** dont :

- Dommages résultant d'atteintes à l'environnement accidentelles sur les sites des clients de l'assuré : **1.500.000 €** par sinistre et par année d'assurance et par filiale, membre du **GIE**.

Il est précisé que ces montants interviennent :

- en excédent des montants de garantie du contrat de 1ère ligne,
- après épuisement des montants de garantie fixés par année d'assurance dans le contrat de 1ère ligne. En cas d'intervention du présent contrat au premier euro, il sera fait application des franchises du contrat de 1ère ligne.

Fait à NANTERRE, le 26 juillet 2022

Pour la société :

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros

Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre

Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460

Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

Certificat de compétence Diagnosticueur immobilier

N° CPDI 3617 Version 012

Je soussignée, Juliette JANNOT, Directrice Générale d'I.Cert, atteste que :

Monsieur HERIOT Thibaut

Est certifié(e) selon le référentiel I.Cert en vigueur (CPE DI DR 01 (cycle de 5 ans) - CPE DI DR 06 (cycle de 7 ans)), dispositif de certification de personnes réalisant des diagnostics immobiliers pour les missions suivantes :

Amiante avec mention	Amiante Avec Mention Date d'effet : 26/09/2018 - Date d'expiration : 25/09/2023
Amiante sans mention	Amiante Sans Mention Date d'effet : 26/09/2018 - Date d'expiration : 25/09/2023
Electricité	Etat de l'installation intérieure électrique Date d'effet : 12/11/2020 - Date d'expiration : 11/11/2027
Energie avec mention	Energie avec mention Date d'effet : 08/09/2022 - Date d'expiration : 07/09/2029
Energie sans mention	Energie sans mention Date d'effet : 08/09/2022 - Date d'expiration : 07/09/2029
Gaz	Etat de l'installation intérieure gaz Date d'effet : 20/10/2020 - Date d'expiration : 19/10/2027
Plomb	Plomb : Constat du risque d'exposition au plomb Date d'effet : 30/11/2020 - Date d'expiration : 29/11/2027

En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir ce que de droit.
Edité à Saint-Grégoire, le 09/09/2022.



Arrêté du 21 novembre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au plomb, des diagnostics du risque d'intoxication par le plomb des peintures ou des contrôles après travaux en présence de plomb, et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 25 juillet 2016 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérages, d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'examen visuel après travaux dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification ou Arrêté du 8 novembre 2019 relatif aux compétences des personnes physiques opérateurs de repérage, d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'examen visuel après travaux, dans les immeubles bâtis ou Arrêté du 21 novembre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérage et de diagnostic amiante dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 30 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 16 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique ou l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique, et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 6 avril 2007 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 8 juillet 2008 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification. Ou Arrêté du 2 juillet 2018 modifié définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification Ou Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.



Certification de personnes
Diagnosticueur
Portée disponible sur www.icert.fr

Parc d'Affaires, Espace Performance – Bât K – 35760 Saint-Grégoire



Etat des lieux Entrée

Du : 22/11/2022

**Bail Clamecy – Commune de Clamecy****Bailleur :****Nom :**

SNCF Voyageurs

Adresse :9 rue Jean Philippe Rameau à la Plaine Saint Denis
93000**Nom bailleur ou représentant : ESSET – Arnaud Courvallain****Email bailleur ou représentant : arnaud.courvallain@eset-pm.com****Tél du bailleur ou représentant : 03 80 58 60 50****Preneur :****Nom :**

Commune de Clamecy

Adresse :

Place du 19 Août, 58500 CLAMECY

Nom Preneur ou représentant : Mme Lafeuillade**Email Preneur ou représentant : lucie.lafeuillade@mairie-clamecy.fr****Tél du Locataire ou représentant : 03 86 27 50 70****Date d'entrée : 15/12/2022****Date de sortie : 14/11/2023**



Clés

Nb de clés : 1



Electricité



Eau de ville



Gaz

Electricité directement payé par
la commune via le bâtiment
communal

Sans objet

Sans objet



Compositions des Locaux

Entrepôt

Description : Entrepôt nord

Entrepôt en état d'usage constitué de 4 portes.

Toiture en tôle et murs en tôle.

Sert de stockage à une association déjà présente dans le bien.

Terrain comportant quelques rails déconnectées du réseau

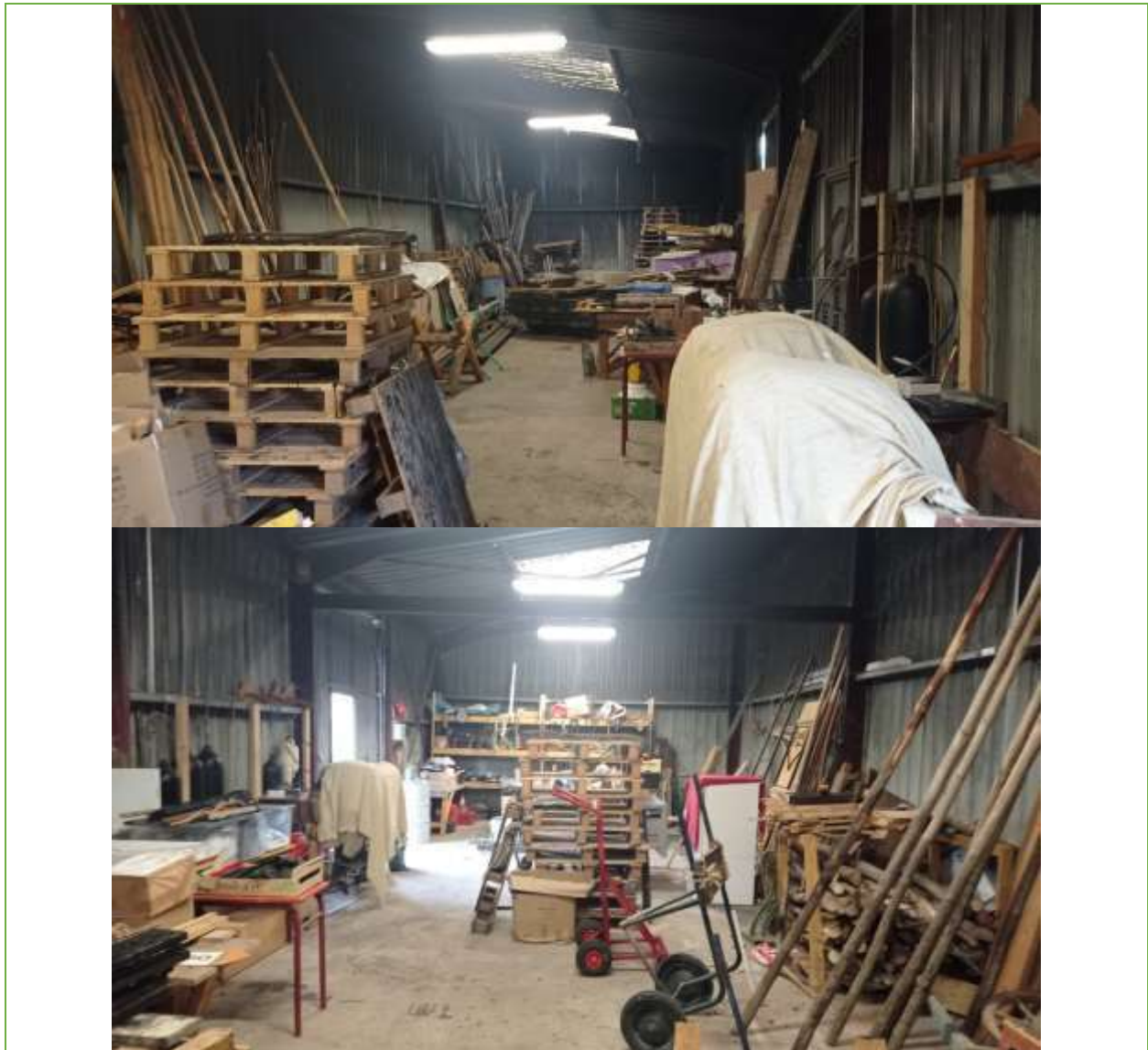
Photos : Entrepôt





ESSET - 17 place des Reflets 92400 Courbevoie - Tél. 01 82 30 52 00 - SAS au capital de 3.450.000 Euros – RCS NANTERRE 484 882 642 - N° TVA Intracommunautaire FR 48 484 882 642 - Code NAF 6832 A - Garantie par GALIAN Assurances : 89 Rue de la Boétie 75008 PARIS - 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.

BORDEAUX DIJON LILLE LYON MARSEILLE MONTPELLIER NANTES NICE PARIS TOULOUSE



Signature du Bailleur ou représentant :

Nicolas ANSOT

Signature du Locataire :

BOURDAUNE