Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
074-217402254-20261105-2026-10-13-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 10/11/2026
Publication : 10/11/2026

REPUBLIQUE FRANÇAISE

VILLE DE RUMILLY

Département
de la Haute-Savoie
Arrondissement d'Annecy

Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal

L'an deux mil vingt-six, le 5 novembre à 19 heures 30

Le Conseil Municipal de la Ville de RUMILLY, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie de Rumilly, sous la présidence de Monsieur Christian DULAC, Maire.

Nombre des membres en exercice : 33

Date de convocation du Conseil Municipal : 30 octobre 2026

Présents : M. DULAC – Mme LABORIER - M. BERNARD-GRANGER – Mme BOICHET-PASSICOS– M TRUFFET– Mme CHARVIER – M. CLÉVY – M. VIOLLET – Mme BRUN – Mme GALMICHE – M DEPLANTE – M NICOLLET – Mme TERRIER – M. HAMEK – Mme MARTINA – M. ABRY – Mme AUGUSTIN – M. VENI – Mme DA COSTA – M. PERRUISSET – M. MONTEIRO-BRAZ – Mme PIGNARRE LOPES – Mme PELLAS – M. DÉMEZ – M GOURBIERE - M. TAIX — Mme ROMAIN

Absents excusés : Mme CROENNE qui a donné pouvoir à M. BERNARD-GRANGER – Mme PAÏS qui a donné pouvoir à Mme TERRIER – M FONTAINE qui a donné pouvoir à M. PERRUISSET – Mme FAVRE a donné pouvoir à M. TAIX

Absents : M. ZARRELLA – Mme BURDIN

Mme Guylaine TERRIER a été désignée Secrétaire de séance.

Délibération n° 2026-10-13

Nature : 3. Domaine et Patrimoine – 3.3. Locations

Objet : Bail de location d'un terrain communal avec la société HIVORY pour l'exploitation d'équipements de communication électroniques

Rapporteur M. Yannick CLÉVY, Adjoint au Maire

Bail et plan joints en annexe

La société HIVORY spécialisée dans les infrastructures de télécommunication mobile a sollicité la Commune de Rumilly pour implanter une infrastructure sur la ZAE de Rumilly Sud sur un terrain communal afin de mieux couvrir la zone pour les entreprises du secteur.

Il est apparu intéressant pour la commune de maîtriser l'implantation de cette antenne et d'utiliser d' une petite partie de parcelle non utilisée cadastrée BI 24p sise entre le 1 et le 3 avenue du Trélod pour une emprise de 100 m² environ. Cette parcelle communale de 12 953 m² est occupée partiellement par un bassin de rétention des eaux pluviales.

Les pourparlers ont permis d'aboutir à bail de 12 ans renouvelable un loyer annuel de 8000 € (palier 1) avec un complément en cas d'accueil d'un autre opérateur client sur l'antenne de 2500 € (palier 2) et palier IoT (internet des objets) – PMR (radio mobile privée) - (accueil d'un nouvel acteur IoT ou PMR) : 250 € par an et par acteur accueilli. Ces loyers seront révisés chaque année de 2 % pendant toute la durée du bail.

Le projet de bail en annexe précise les différentes modalités.

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 2121-29 et L. 2122-21 ;

VU le Code civil, notamment ses articles 1709 et suivants relatifs au louage de choses, et 1713 et suivants ;

VU le projet de bail civil annexé à la présente délibération ;

CONSIDÉRANT que la Commune de Rumilly est propriétaire, de la parcelle BI 24 sise entre le 1 et le 3 de l'avenue du Trélod pour une superficie globale de 12 953 m², relevant de son domaine privé pour la partie non utilisée par les ouvrages de gestion des eaux pluviales ;

CONSIDÉRANT que la société HIVORY a pour objet la gestion et l'exploitation de sites points hauts afin de fournir des services d'accueil sur ses ouvrages notamment aux opérateurs de communications électroniques ou aux gestionnaires d'infrastructures d'accueil d'équipements de communications électroniques ;

CONSIDERANT que la société HIVORY a sollicité la commune pour l'implantation, la gestion et l'exploitation d'une infrastructure de télécommunication sur une partie de cette parcelle non occupée pour une surface d'environ 100 m² ;

CONSIDÉRANT que le bail envisagé est conclu pour une durée de douze ans à compter de la date de démarrage des travaux d'installation des infrastructures et équipements techniques et se prorogera par périodes successives de douze ans dans les conditions fixées par les conditions générales ;

CONSIDÉRANT que le bail est consenti moyennant un loyer annuel dont le montant varie en fonction de la situation d'hébergement du site, selon une grille tarifaire par paliers annexée au bail, à savoir :

- Palier 1 (accueil d'un premier opérateur client) : 8 000 € par an ;
- Palier 2 (accueil d'un deuxième opérateur client) : 2 500 € par an, en complément du loyer du palier 1 ;
- Palier IoT (internet des objets) – PMR (radio mobile privée) - (accueil d'un nouvel acteur IoT ou PMR) : 250 € par an et par acteur accueilli ;

CONSIDÉRANT que ces loyers sont révisés chaque année de 2 % pendant toute la durée du bail ;

La Commission Cadre de Vie et Mobilité a débattu de ce dossier lors de sa réunion en date du 14 octobre 2026

Le Conseil Municipal, à l'unanimité,

- **APPROUVE les termes du bail civil à conclure avec la société HIVORY**
- **AUTORISE M. LE MAIRE, ou son représentant, à signer le bail ainsi que tous les actes et documents nécessaires à son exécution.**
- **DIT que les recettes correspondantes seront inscrites au budget de la Commune.**

Le Secrétaire de séance

Guylaine TERRIER

Le Maire

Signé par : CHRISTIAN DULAC
Date : 07/11/2026
Qualité : MAIRE de RUMILLY

BAIL
POUR L'EXPLOITATION D'EQUIPEMENTS DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES
DANS L'EMPRISE D'UN TERRAIN

Entre les soussignées :

1)

La Commune de RUMILLY, sise en l'Hôtel de Ville à RUMILLY (74150) – 9 place de l'hôtel de ville,

Représentée par Monsieur Christian DULAC, agissant aux présentes en qualité de Maire,
dûment habilité aux fins de signature des présentes par délibération du Conseil Municipal en date du [date délibération], annexée aux présentes **(Annexe1)**,

Ci-après dénommée le " **BAILLEUR**"
D'une part,

et :

2 HIVORY, société par actions simplifiée au capital de 35.343.347,21 euros, dont le siège social est situé à Boulogne-Billancourt (92100) -58 avenue Emile Zola, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 838 867 323,

Représentée par Jérôme HARROIS agissant en qualité de Directeur du Patrimoine, dûment habilité aux fins de signature des présentes,

ci-après dénommée le « **PRENEUR** ».
D'autre part,

Ci-après dénommées ensemble les « **Parties** »,

les Parties, et le cas échéant leurs représentants, attestant que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, déclarant notamment avoir tous pouvoirs pour signer le présent acte, et communiquant le cas échéant, toute délégation de pouvoir en annexe aux présentes (**Annexe 1**).

EXPOSÉ

La Commune de RUMILLY est propriétaire d'un terrain situé à RUMILLY (74150) - 1 et le 3 de l'avenue du Trélod, cadastré section BI numéro 24 (ci-après dénommé l' « **Immeuble** »), susceptible d'accueillir des équipements de communications électroniques.

La société HIVORY, société de droit français, a pour objet social la gestion et l'exploitation de sites points hauts afin de fournir des services d'accueil notamment aux opérateurs de communications électroniques ou aux gestionnaires d'infrastructures d'accueil d'équipements de communications électroniques, avec lesquels elle est liée par des contrats de services (ci-après dénommés les « **Clients Opérateurs** »).

Lesdits Clients Opérateurs se sont vus confier une mission d'intérêt public en vue de la fourniture des services de communications électroniques ou audiovisuels avec, comme sujétion, l'obligation de garantir la permanence et la continuité des services considérés.

Le BAILLEUR déclare avoir obtenu les informations dont il avait besoin aux fins de consentir le présent Bail au PRENEUR et être titulaire des droits lui permettant de lui louer les emplacements objet du présent Bail aux fins d'y installer des équipements de communications électroniques.
Il précise que les Lieux Loués faisant l'objet des présentes sont actuellement libres de toute location ou occupation par un tiers, et qu'il en sera de même le jour de leur prise de possession effective.

Le présent Bail a fait l'objet d'une négociation libre, éclairée et de bonne foi entre les Parties, ces dernières reconnaissant que ce contrat est un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code Civil.

Il est précisé que tous documents précontractuels sont sans effet à l'égard des Parties, celles-ci renonçant à s'en prévaloir, les seuls documents faisant foi étant le présent Bail et ses annexes.

Ceci étant exposé, les Parties sont convenues de ce qui suit :

CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 1 OBJET

Par le présent Bail, le BAILLEUR donne en location au PRENEUR, qui accepte, des emplacements (ci-après dénommés « **Lieux Loués** »), dépendant d'un terrain sis à RUMILLY (74150) - 1 et le 3 de l'avenue du Trélod, références cadastrales section BI n°24 afin d'y installer, exploiter, et maintenir,

- des Infrastructures lui appartenant (ci-après dénommées « **Infrastructures** »), telles que les pylônes, mâts et/ou pylônets, les équipements d'aménagement et d'environnement (support des baies, shelter…), les équipements de sécurité (échelles d'accès, équipements de sécurité collective et individuelle) et les chemins de câbles…,
- permettant l'accueil et l'exploitation d'équipements techniques de communications électroniques et/ou audiovisuels (ci-après dénommés les « **Equipements Techniques** »), tels que des baies, armoires techniques, faisceaux hertziens, antennes, équipements d'énergie, câbles, branchements, équipements de raccordement transmission etc.) appartenant à ses Clients Opérateurs.

L'ensemble des Infrastructures et Equipements Techniques est ci-après dénommé les « **Installations** ».

Les Lieux Loués se composent d'une surface globale d'environ 100 m², augmentée le cas échéant des surfaces occupées par l'ensemble des branchements et raccordements.

Le plan des Lieux Loués est détaillé en **Annexe 2** .

Afin d'accéder aux Lieux Loués, le BAILLEUR autorise le PRENEUR à utiliser un chemin d'accès existant ou aménager un chemin d'accès, sur les terrains lui appartenant cadastrés section BI, numéro 24, selon plan figurant en Annexe 2. Le cas échéant, le cheminement des branchements et installations nécessaires au fonctionnement des équipements, tels que prévus à l'ARTICLE 1 des Conditions Générales bénéficiera également de ce droit de passage.

Le PRENEUR s'engage à prendre toutes les dispositions utiles lors de la réalisation des travaux nécessaires à l'installation, à l'exploitation, et à la maintenance de son infrastructure, ainsi que lors de l'utilisation de ce chemin d'accès, afin de ne porter atteinte à aucun réseau, ouvrage ou équipement existant. Il est notamment rappelé qu'un collecteur d'eaux pluviales est implanté sous l'emprise de la piste d'accès et assure le rejet des eaux vers le bassin de rétention de la zone d'activités.

ARTICLE 2 DATE DE PRISE D'EFFET

Le Bail prendra effet à la date de démarrage des travaux d'installation des Infrastructures et Equipements Techniques .

ARTICLE 3 LOYER

3.1. Loyer

Le loyer annuel du Bail toutes charges et taxes incluses est d'un montant global et forfaitaire de huit mille euros (8000 €) (non soumis à TVA).
Conformément aux dispositions de l'annexe 9.

3.2. Modalités du paiement

3.2.1. Exigibilité du loyer

Le loyer est payable en année civile.

La première échéance annuelle sera calculée prorata temporis à compter de la date de démarrage des travaux d'installation des Infrastructures et Equipements Techniques et au plus tard dix-huit (18) mois après la date de prise d'effet du Bail si les travaux n'ont pas démarré. Le PRENEUR notifiera au BAILLEUR par lettre recommandée avec avis de réception la date de démarrage des travaux.
Le loyer sera exigible au 1er jour du mois qui suit l'entrée en vigueur de la première échéance, puis chaque année, au 1er jour du mois suivant la date d'anniversaire de prise d'effet du Bail.

La dernière échéance sera calculée prorata temporis jusqu'à la date d'effet de la résiliation, quelle qu'en soit la cause ou le terme du Bail.

3.2.2. Paiement et facturation du loyer

Les paiements seront effectués par virement sur le compte bancaire du BAILLEUR, à la condition qu'une facture conforme au modèle joint en **Annexe 8**, faisant apparaître les références « FR-74-716175», soit parvenue quarante-cinq (45) jours avant à l'adresse suivante : Facture.bailleur@cellnextelecom.fr, ou à l'adresse de son siège social à l'attention du Service Comptabilité.

A défaut, le paiement sera effectué quarante-cinq (45) jours après la réception de ladite facture ou titre de recette.

L'IBAN original sera fourni par le BAILLEUR lors de la signature du Bail.

Faculté d'Autofacturation

A tout moment, à la demande du BAILLEUR, le loyer pourra faire l'objet d'une autofacturation.

Dans cette hypothèse le BAILLEUR donnera mandat au PRENEUR qui l'accepte, d'établir en son nom et pour son compte les factures de loyers dus au titre du Bail. Toute autre avis de paiement ou facture est exclue du mandat et son émission restera à la charge du BAILLEUR.

Dans l'hypothèse où le BAILLEUR n'est pas assujetti à la TVA, le terme d'Autofacturation est utilisé aux présentes dans le cadre d'envoi d'avis d'échéance de loyers, et non de facture au sens du Code Général des Impôts.

A cet égard, le BAILLEUR devra compléter et signer le projet de mandat dont le modèle figure en annexe (**Annexe 7**). L'autofacturation pourra alors être mise en place dans un délai de quarante-cinq (45) jours à compter de la réception du Mandat dument complété et signé.
Le cas échéant, en cas de contradiction entre le délai de paiement indiqué au Bail et celui du Mandat, c'est le délai de paiement indiqué au Bail qui prévaut.

ARTICLE 4 DONNEES PERSONNELLES

- En application de l' ARTICLE 16 des Conditions Générales, le délégué à la protection des données (DPO) du BAILLEUR est joignable par e-mail à l'adresse suivante: Mairie de Rumilly, Place de l'Hôtel de Ville 74150 Rumilly, ou par courrier à l'adresse dpd@mairie-rumilly74.fr.

ARTICLE 5 CONTACTS

Le BAILLEUR pourra adresser:

- toutes factures dématérialisées , à l'adresse suivante : Facture.bailleur@cellnextelecom.fr,

- toute autre correspondance, à l'adresse suivante : Support.bailleur@cellnextelecom.fr.

Pour toute demande, le BAILLEUR pourra également contacter le PRENEUR au **0800 97 10 10.**

ARTICLE 6 ANNEXES

Annexe 1 Délégations de pouvoir
Annexe 2 Plan des Lieux Loués,
Annexe 3 Etat des Risques et Pollutions,
Annexe 4 Fiche de demande de coupure,
Annexe 5 Information sur les consignes de sécurité à respecter,
Annexe 6 Informations Pratiques,
Annexe 7 Mandat de facturation,
Annexe 8 Format de facture.
Annexe 9 Grille tarifaire

ARTICLE 7 CONDITIONS PARTICULIERES

Loyer – Indexation

L'article 6.2 des Conditions Générales est supprimé et remplacé par ce qui suit :

« Le montant du Loyer augmentera chaque année de 2 % pendant toute la durée des présentes. L'augmentation s'appliquera le 1er janvier de chaque année à compter du 1er janvier de la deuxième année suivant immédiatement la date de prise d'effet du Bail, sur la base du Loyer de l'année précédente.»

…/ …

CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 1 OBJET - DESTINATION

1.1. Par le présent Bail, le BAILLEUR donne en location au PRENEUR les Lieux Loués visés à l'article 1 des Conditions Particulières afin que soient installés des Infrastructures permettant l'accueil et l'exploitation d'Equipements Techniques de communications électroniques et/ou audiovisuels.

1.2. Les Lieux Loués sont destinés à être utilisés par le PRENEUR pour :

- fournir tout service de communications électroniques à titre principal, connexe ou accessoire, directement ou indirectement, à l'aide de moyens appropriés, et/ou
- y établir et/ou exploiter et/ou faire évoluer tout réseau de communications électroniques et/ou tout équipement ou infrastructure participant à un tel réseau ; et/ou
- y effectuer toutes opérations en rapport avec des activités de communications électroniques (telle que, sans que cette liste soit limitative, un contrat de sous location, une prestation d'accueil et/ou de maintenance de tout ou partie d'une station radioélectrique exploitée par un/des Client(s) Opérateur(s)) notamment en application du droit sectoriel des communications électroniques.

1.3. Le BAILLEUR autorise le PRENEUR et/ou ses Clients Opérateurs à réaliser à leurs frais tous branchements et installations nécessaires au fonctionnement des Equipements Techniques (tels que les raccordements électriques, fibres optiques…), lesquels devront cheminer sur le(s) terrain(s) du BAILLEUR étant précisé que les gaines techniques de l'immeuble peuvent être utilisées à ce titre. Le BAILLEUR assurera par tous moyens au PRENEUR le raccordement de ces installations au réseau public. Notamment, le BAILLEUR s'engage à fournir toutes les autorisations et documentations nécessaires pour effectuer ces raccordements.

1.4. Le BAILLEUR veillera à ce que pendant toute la durée du Bail, les Lieux Loués soient conformes à cette destination, et pour ce faire il s'engage notamment à ce qu'aucune construction ou installation susceptible de gêner le fonctionnement des Equipements Techniques ne se réalise dans la zone située sur sa propriété faisant face aux Equipements Techniques.

ARTICLE 2 NATURE DU BAIL

Les Lieux Loués visés ci-dessus sont strictement destinés à un usage technique et ne pourront être utilisés en bureau, stockage de marchandises, ou réception de clientèle quelconque.

Le présent Bail est soumis aux articles 1709 et 1714 à 1759 du Code Civil à l'exclusion de tout autre article relevant du louage de chose. En conséquence, le présent Bail n'est pas soumis aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de commerce et ne pourra donner lieu à la propriété commerciale pour le PRENEUR.

ARTICLE 3 ETAT DES LIEUX LOUES

3.1. Un état des lieux sera établi contradictoirement par les Parties lors de la mise à disposition des lieux (état des lieux d'entrée), et lors de la restitution de ces lieux (état des lieux de sortie). Toutefois, l'état des lieux pourra être établi par commissaire de justice, à l'initiative de l'une des Parties, à frais partagés par moitié entre les Parties.

3.2. Par exception, dans le cas où les Lieux loués ont été mis à disposition antérieurement au présent Bail, il ne sera pas procédé à un nouvel état des lieux d'entrée, les Parties entendant se référer au dernier état des lieux d'entrée effectué au titre d'une convention antérieure.

ARTICLE 4 DURÉE

Le Bail est conclu pour douze (12) ans à compter de sa date de prise d'effet indiquée à l'ARTICLE 2 des Conditions Particulières. Au-delà de ce terme, il est prorogé par périodes successives de douze (12) ans, sauf congé donné par l'une des Parties, notifié à l'autre par lettre recommandée avec avis de réception et respectant un préavis de trente-six (36) mois avant la date d'échéance de la période en cours.

ARTICLE 5 RESILIATION ANTICIPEE

5.1. Résiliation à l'initiative du BAILLEUR

Le Bail pourra être résilié à l'initiative du BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception en cas de nécessité de procéder à une restructuration entraînant la démolition totale ou partielle de l'immeuble dans lequel les Lieux Loués se situent sous réserve du respect d'un préavis de vingt-quatre (24) mois. A cette fin, le BAILLEUR devra justifier au PRENEUR de l'obtention d'une autorisation d'urbanisme.
Dans cette hypothèse, la résiliation du Bail n'interviendra que si le BAILLEUR est dans l'incapacité de mettre à disposition du PRENEUR d'autres emplacements et/ou locaux susceptibles d'accueillir les Infrastructures et Equipements Techniques à des conditions équivalentes à celles définies dans le Bail ou plus favorables au PRENEUR.

5.2. Résiliation à l'initiative du PRENEUR

Le Bail pourra être résilié de plein droit, sans préavis, ni indemnité, à l'initiative du PRENEUR dans les cas suivants:

- Refus, retrait ou annulation des autorisations administratives nécessaires à l'implantation et/ou l'exploitation de tout ou partie des Installations ;
- Condamnation judiciaire du PRENEUR à la dépose de tout ou partie des Installations ;
- Impossibilité pour le PRENEUR et/ou ses Clients Opérateurs de se conformer à une nouvelle règlementation dans les délais légaux ;
- Perturbations des émissions radioélectriques émises par tout ou partie des Equipements Techniques du fait d'installations ou de constructions de tiers ;
- Signature par le BAILLEUR, d'une convention avec un tiers pendant la durée du présent Bail, visant à obtenir la location des emplacements objet dudit Bail pour une activité similaire et/ou de communications électroniques ;
- Changement de l'architecture du réseau exploité sur site conduisant au démontage des Installations ;
- Résiliation des contrats de service conclus le cas échéant entre le PRENEUR et son (ses) Client(s) Opérateur(s) dont les Equipements Techniques sont installés dans les Lieux Loués.

Dans les deux derniers cas, le PRENEUR abandonnera au PROPRIÉTAIRE, à titre d'indemnité forfaitaire et définitive, le solde du loyer déjà versé au titre de l'annuité considérée.

5.3. Résiliation à l'initiative de l'une ou l'autre des Parties

Le présent Bail pourra être résilié par l'une ou l'autre des Parties en cas de manquement grave et répété de l'autre Partie à ses obligations contractuelles, après une mise en demeure préalable par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet pendant au moins TROIS (3) mois.

ARTICLE 6 LOYER - INDEXATION

6.1. Le loyer annuel toutes charges incluses est fixé aux conditions particulières de Bail, ainsi que son exigibilité et les modalités de paiement.
6.2. Le montant du loyer augmentera chaque année de 0,5 % pendant toute la durée des présentes. L'augmentation s'appliquera le 1er janvier de chaque année à compter du 1er janvier de la deuxième année suivant immédiatement la date de prise d'effet du Bail, sur la base du Loyer de l'année précédente.

ARTICLE 7 ASSURANCES

7.1. Le PRENEUR s'engage à souscrire auprès d'une ou plusieurs sociétés d'assurances représentée(s) en Europe, et à maintenir pendant toute la durée du Bail, la ou les polices d'assurances garantissant :

- sa responsabilité civile résultant de son activité et de ses Infrastructures, de son personnel intervenant dans le cadre des opérations de maintenance et d'entretien ;
- les dommages subis par ses propres matériels et Infrastructures, notamment contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégât des eaux ;
- les recours des voisins et des tiers.

Le PRENEUR veillera à ce que les personnels et Equipements Techniques des Clients Opérateurs hébergés soient assurés pour les mêmes garanties.

7.2. Le BAILLEUR s'engage à souscrire auprès d'une ou plusieurs sociétés d'assurances une ou plusieurs polices garantissant les dommages subis par ses biens immobiliers et/ou mobiliers. Il devra également souscrire une assurance garantissant sa responsabilité civile, pour un montant minimum de cinq cent mille euros (500 000 €) par sinistre.

7.3. Chacune des Parties s'engage à remettre à l'autre Partie à sa première demande, les attestations d'assurance correspondantes.

ARTICLE 8 ENVIRONNEMENT LEGISLATIF ET REGLEMENTAI RE

8.1. Concernant les Equipements Techniques

Pendant toute la durée du Bail, le PRENEUR veillera à ce que ses Clients Opérateurs s'assurent que le fonctionnement de leurs Equipements Techniques soit toujours conforme à la réglementation applicable notamment en matière de santé publique. En cas d'évolution de ladite réglementation, et d'impossibilité pour ses Clients Opérateurs de s'y conformer dans les délais légaux, le PRENEUR veillera à faire suspendre par ses Clients Opérateurs les émissions des Equipements concernés jusqu'à leur mise en conformité. Dans cette hypothèse, le PRENEUR pourra résilier de plein droit le présent Bail par lettre recommandée avec accusé de réception sans préavis ni indemnité.

Afin de permettre au BAILLEUR de se tenir informé de l'état des connaissances scientifiques, une information est accessible sur le site Internet du Ministère des solidarités et de la santé suivant : https://solidarites-sante.gouv.fr/;

8.2. Concernant l'Immeuble

Un état des risques et pollutions est fourni par le BAILLEUR et ci-annexé (**Annexe 3**) dans la mesure où l'Immeuble est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon, en application des articles L. 125-5 et R. 125-6 du Code de l'environnement.

Le BAILLEUR déclare que l'Immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes

naturelles (article L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (article L. 128-2 du Code des assurances), ce depuis qu'il en est propriétaire.

ARTICLE 9 OPPOSABILITÉ A L'ACQUÉREUR DE L'IMMEUBLE

Le présent Bail sera opposable aux acquéreurs éventuels de l'immeuble conformément aux dispositions de l'article 1743 du Code Civil; le BAILLEUR devra rappeler l'existence du présent Bail à tout acquéreur éventuel.

ARTICLE 10 TRAVAUX – ENTRETIEN – RESTITUTION

10.1. Travaux du PRENEUR

10.1.1. Le BAILLEUR autorise l'installation, dans les Lieux Loués des Infrastructures qui sont et demeurent la propriété du PRENEUR, d'Equipements Techniques qui sont et demeurent la propriété de ses Clients Opérateurs, et l'exécution, par le PRENEUR, ses prestataires et/ou sous-traitants, de tous travaux nécessaires à cette fin, en ce compris tous aménagements de sécurité et tous branchements et installations nécessaires au fonctionnement de ces Equipements Techniques (notamment électrique, lignes téléphoniques, fibres optiques, fourreaux et faisceaux hertziens). Pour ce faire, le BAILLEUR autorise le PRENEUR à réaliser des opérations de grutage sur le site le temps nécessaire à la réalisation des travaux, sans contrepartie financière supplémentaire et à condition d'en avoir été préalablement informé par le PRENEUR. Les Installations seront implantées en fonction des nécessités du PRENEUR et de ses Clients Opérateurs et pourront évoluer pendant la durée du Bail, le PRENEUR pouvant librement en ajouter, en supprimer, les déplacer ou les modifier dans la limite de l'emprise des Lieux Loués.

10.1.2. La signature du Bail vaut accord donné au PRENEUR de réaliser des travaux et d'effectuer les démarches liées à l'obtention des autorisations administratives nécessaires à l'installation des Infrastructures et des Equipements Techniques. A cet effet, le BAILLEUR s'engage à fournir au PRENEUR, dans un délai de quinze (15) jours à compter de la demande de ce dernier, tout document écrit qui serait nécessaire au dépôt des demandes d'autorisation ci-dessus mentionnées.

10.1.3. Le PRENEUR devra procéder ou faire procéder aux Installations en respectant strictement les normes techniques et les règles de l'art, et réalisera à ses frais ou ceux de ses Clients Opérateurs les balisages et l'affichage requis par la réglementation en vigueur.

10.1.4. Le PRENEUR et/ou ses Clients Opérateurs souscriront respectivement en leurs noms propres les abonnements inhérents aux raccordements des Installations.

(Néanmoins, en cas d'impossibilité technique pour Le PRENEUR et ses Clients Opérateurs de souscrire leurs propres abonnements, et sous réserve d'avoir obtenu l'autorisation du fournisseur d'énergie, le BAILLEUR autorise Le PRENEUR et ses Clients Opérateurs à se raccorder aux installations existantes moyennant l'installation à leurs frais d'un compteur défalcateur. Le PRENEUR remboursera la consommation en énergie électrique des Equipements Techniques, au tarif d'électricité en vigueur, en fonction des indications du compteur défalcateur.
Le PRENEUR et/ou ses Clients Opérateurs pourront, à tout moment, après avoir informé le BAILLEUR par tous moyens écrit, et dès lors que les conditions techniques le permettront, procéder à la dépose du compteur défalcateur et à l'installation, à leurs frais exclusifs, d'un compteur individuel auprès du fournisseur d'énergie de leur choix.
À compter de la mise en service effective du compteur individuel et de la souscription d'un abonnement propre par le PRENEUR ou ses Clients Opérateurs, il sera mis fin au remboursement de la consommation d'énergie électrique des Équipements Techniques au BAILLEUR. A ce titre, un arrêté des consommations d'énergie sera remis au PRENEUR au jour de la mise en service effective du compteur individuel, valant solde de tout compte. Le PRENEUR et/ou ses Clients Opérateurs supporteront alors directement et exclusivement les coûts liés à leur consommation d'énergie électrique).

10.1.5. Le PRENEUR s'engage à maintenir les Lieux Loués en bon état d'entretien pendant toute la durée des présentes.

10.2. Travaux du BAILLEUR

Durant l'exécution du présent Bail, le BAILLEUR s'engage à ne pas interrompre les services exploités par le PRENEUR et ses Clients Opérateurs.

Sauf cas de force majeure dûment justifié au PRENEUR, le BAILLEUR ou toute personne agissant pour son compte ne pourra en aucun cas déplacer ou intervenir sur les Installations de quelque façon que ce soit et pour quelque raison que ce soit sans l'accord préalable et écrit du PRENEUR. En cas d'intervention du BAILLEUR ou de toute personne agissant pour son compte sans accord préalable du PRENEUR, le BAILLEUR supportera toutes les conséquences dommageables pouvant résulter de ces actes.

10.2.1. Interventions ponctuelles du BAILLEUR à proximité des Installations

Le BAILLEUR ou toute personne agissant pour son compte, contactera le PRENEUR avant toute intervention à

proximité des installations conformément à l'annexe « Fiche de demande de coupure» (**Annexe 4**) pour obtenir l'interruption temporaire des émissions sur le site.

Le PRENEUR informe le BAILLEUR des consignes de sécurité à respecter (dont les consignes générales indiquées à **l'Annexe 5** aux présentes). LE BAILLEUR s'engage à respecter toutes les consignes de sécurité en ce compris les affichages et balisages et à informer toute personne mandatée par lui-même de desdites consignes.

Par ailleurs, le BAILLEUR s'engage à informer, préalablement et par écrit dans le délai de quinze (15) jours, le PRENEUR de toute intervention prévue dans le périmètre de sécurité des Installations afin que le PRENEUR puisse prendre toute mesure utile s'il y a lieu.

10.2.2. Travaux du BAILLEUR affectant les Installations

En cas de travaux indispensables à la réparation de l'immeuble, ne pouvant attendre la fin du Bail et conduisant à la suspension temporaire du fonctionnement de tout ou partie des Installations, le BAILLEUR en avertira le PRENEUR par lettre recommandée avec accusé de réception avec un préavis de douze (12) mois avant le début des travaux, en lui précisant, leur nature, leur durée et le planning prévisionnel. Ce préavis sera réduit raisonnablement en cas de travaux rendus nécessaires par la force majeure.

Le BAILLEUR s'efforcera alors de trouver un autre emplacement susceptible d'accueillir les Installations du PRENEUR lui permettant la continuité de son exploitation dans des conditions équivalentes. Le cas échéant, la dépose, la protection et la remise en place des Installations sera effectuée par le PRENEUR, aux frais du BAILLEUR.

Au cas où aucune solution de remplacement satisfaisante pour le PRENEUR ne serait trouvée, le PRENEUR se réserve le droit de résilier le Bail sans contrepartie. En tout état de cause, le loyer sera diminué à proportion de la durée de suspension du fonctionnement de tout ou partie des Installations.

A l'issue des travaux, le PRENEUR pourra procéder à la réinstallation de tout ou partie des Installations dans les Lieux Loués, ou les laisser sur l'emplacement de substitution trouvé pendant la durée des travaux.

10.3. Restitution des Lieux Loués

En fin d'occupation, quelle qu'en soit la cause, le PRENEUR restituera les Lieux loués libres de toute occupation dans un état d'usure normale, à l'exception du massif qu'il pourra laisser en l'état. Dans cette hypothèse, le BAILLEUR deviendra pleinement propriétaire de cet élément à compter de la date de restitution des Lieux Loués, l'acceptant dans l'état dans lequel il se trouve et renonçant à tout recours à ce titre.

ARTICLE 11 ACCÈS AUX LIEUX LOUES

11.1. Le BAILLEUR et tout occupant de son chef pour qui il se porte fort aux termes des présentes, autorise le PRENEUR, ses Clients Opérateurs et toute personne intervenant pour leur compte, à avoir à tout moment libre accès aux Lieux Loués, conformément aux indications figurant dans la fiche « Informations Pratiques » (**Annexe 6**).
Le BAILLEUR avertira le PRENEUR de tout changement des modalités d'accès dans les plus brefs délais.

11.2. Le PRENEUR aura la faculté d'installer une boite à clefs en façade de l'immeuble ou tout autre aménagement similaire, le cas échéant.

11.3. En cas d'impossibilité d'accès imputable au BAILLEUR ou à tout occupant de son chef, le montant du loyer sera diminué prorata temporis de la durée pendant laquelle cette impossibilité aura été constatée.

11.4. En cas de manquement par le BAILLEUR à la présente obligation, une somme de deux cent cinquante euros (250 €) sera versée par le BAILLEUR au PRENEUR, à titre de pénalité par jour d'indisponibilité d'accès au site. La pénalité est acquise sans que le PRENEUR ne soit tenu de mettre en demeure le BAILLEUR et à condition que l'inexécution ne soit pas imputable à un cas de force majeure tel que défini à l'article 1218 du Code civil. Toutefois, si dans les six mois (6 mois) à compter de l'inexécution, le PRENEUR n'a pas expressément demandé l'application de la présente clause, il sera considéré comme ayant renoncé au bénéfice de la pénalité prévue dans ce cas.

11.5. Le PRENEUR et ses préposés s'engagent lors de leurs déplacements sur les lieux mis à disposition à respecter la tranquillité des occupants de l'immeuble.

11.6. Les stipulations susvisées constituent des stipulations essentielles sans lesquelles le PRENEUR n'aurait pas contracté.

ARTICLE 12 CESSION – HEBERGEMENT

12.1. Cession du Bail

12.1.1. Intuitu Personae - Cession du Bail

a) Le présent Bail est conclu Intuitu Personae. Cette stipulation doit être considérée comme essentielle au contrat.

En conséquence, aucune des Parties ne pourra céder ou transférer tout ou partie du présent Bail, notamment dans le cadre d'une cession de créances, de quelque manière, à quelque titre et à quelque personne que ce soit, sans l'accord exprès, préalable et écrit, de l'autre Partie.

En cas de refus ou d'absence d'agrément, la cession ou le transfert du présent Bail et des droits et obligations en résultant pourra entraîner la résiliation de plein droit, sans délai et sans mise en demeure préalable, du présent Bail aux torts exclusifs de la Partie ayant contrevenu aux stipulations du présent article.

b) Par exception, le PRENEUR est autorisé à procéder à la cession ou transfert du Bail à l'une des sociétés du groupe auquel il appartient ou l'une de ses filiales au sens de l'article L 233-3 du Code de Commerce, ainsi qu'à tout opérateur de communications électroniques et/ou toute société hébergeant les équipements de communications électroniques. Le PRENEUR en informera le BAILLEUR par courrier recommandé dans un délai de trente (30) jours avant la cession/transfert. Conformément à l'article 1216-1 du Code civil, une fois le Bail cédé, le PRENEUR ne sera pas tenu solidairement avec le cessionnaire de la bonne exécution des stipulations du Bail.

c) Les Parties s'interdisent, quelles que soient les circonstances, de donner mandat à un tiers ou de se faire subroger par un tiers afin d'exécuter le présent Bail. Par exception, cette interdiction ne s'applique pas pour les syndics de copropriété, pour les chargés de négociation du PRENEUR ainsi que pour tout mandataire dans le cadre des prestations de maintenance, d'hygiène et de sécurité.

12.1.2. Changement de contrôle

Dans l'hypothèse où un tiers, personne physique ou morale, prendrait directement ou indirectement le contrôle du BAILLEUR au sens de l'article L233-3 du Code de commerce, le BAILLEUR sera tenu d'en informer le PRENEUR par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le délai d'un (1) mois suivant le changement de contrôle opéré. Le BAILLEUR restera tenu de respecter l'ensemble des droits et obligations lui incombant au titre du Bail.

Le cas échéant, le PRENEUR pourra choisir de résilier, de plein droit, sans préavis ni indemnité, le présent Bail par lettre recommandée avec accusé de réception.

En tout état de cause, il est convenu entre les Parties que ce changement de contrôle ne pourra s'opérer en méconnaissance des stipulations de l'article 13.2 intitulé « *Cas portant sur la cession de droits sociaux de la personne morale propriétaire des Lieux Loués et/ou de l'Immeuble*» consenti au profit du PRENEUR. En cas de manquement, le PRENEUR pourra exiger le paiement du montant de la pénalité figurant à l'article 13.3.

12.2. Hébergement

Compte-tenu de l'activité du PRENEUR, le BAILLEUR autorise le PRENEUR à héberger les installations de communications électroniques de ses Clients Opérateurs.

ARTICLE 13 DROIT DE PREFERENCE

13.1. Cas portant sur les Lieux Loués et/ou l'Immeuble

13.1.1. Le BAILLEUR s'oblige, au cas où il déciderait de vendre, de consentir un usufruit ou un bail emphytéotique ou tout type de contrat transférant la jouissance des Lieux Loués, pendant la durée du Bail ainsi que 6 mois suivant son échéance, à donner au PRENEUR, la préférence sur tout autre acquéreur ou cocontractant pour l'acquisition ou la jouissance des Lieux Loués, et ce à égalité de prix et conditions de vente.

13.1.2. Le présent Droit s'applique dans les hypothèses suivantes:

(i) l'acte projeté est circonscrit aux Lieux Loués,
(ii) l'acte projeté implique une division des Lieux Loués,
(iii) l'acte projeté vise un ensemble plus vaste que les Lieux Loués, et les inclut.

Dans l'hypothèse (ii), le BAILLEUR n'a pas le droit de procéder à la division des Lieux Loués objet du présent Droit de préférence.

Dans l'hypothèse (iii), le BAILLEUR s'engage à proposer au PRENEUR une offre ne portant que sur les Lieux Loués et pour un prix déterminé à proportion de la surface que les Lieux Loués représentent au sein de l'ensemble immobilier concerné par son projet.

13.1.3. Le droit de préférence, tel que stipulé ci-dessus, se renouvellera à chaque renouvellement du Bail.

13.2. Cas portant sur la cession de droits sociaux de la personne morale propriétaire des Lieux Loués et/ou de l'Immeuble

Dans ce cas, le représentant de la personne morale propriétaire des Lieux Loués déclare être :

- Soit l'unique détenteur de la totalité des parts sociales ou actions de la personne morale ainsi que des droits de vote attachés.
- Soit associé majoritaire au sein de ladite personne morale détenant la majorité des parts sociales ou actions ainsi que la majorité des droits de vote attachés.

Le BAILLEUR dispose donc des droits suffisants pour consentir le présent Droit de préférence au PRENEUR, par la signature du présent Bail.

A cet effet, le BAILLEUR s'oblige, au cas où il déciderait de céder à titre gratuit ou onéreux, tout ou partie desdites parts sociales ou actions, ainsi que les droits de vote attachés, pendant la durée du Bail ainsi que six mois suivant son échéance, à donner au PRENEUR, la préférence sur tout autre acquéreur ou cocontractant pour la cession desdits droits sociaux, et ce à égalité de prix et conditions de cession.

13.3. Modalités

13.3.1. Conformément aux stipulations visées à l'article 13.1 et 13.2, le BAILLEUR devra faire connaître au PRENEUR par lettre recommandée avec accusé de

réception, quarante jours (40 jours) calendaires au moins avant de réaliser le contrat qu'il se proposera de faire, le prix sincère offert par celui-ci, les modalités de paiement prévues, les conditions du contrat projeté ainsi que le projet de contrat si celui-ci existe.

13.3.2. Le PRENEUR sera tenu de faire connaître son intention d'user de son droit de préférence par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au BAILLEUR dans un délai de deux (2) mois à compter de la réception ou de la date de première présentation de la lettre recommandée susvisée, faute de quoi il sera déchu de son droit. Dans l'hypothèse où, dans le délai susvisé, Le PRENEUR accepterait de conclure le contrat projeté aux conditions communiquées par le BAILLEUR, ledit contrat sera réputé parfait entre les Parties, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé.

13.3.3. En cas de modification(s) des conditions susvisées préalablement à l'acceptation ou à la renonciation du PRENEUR de conclure le contrat projeté, le BAILLEUR s'engage à notifier dans un délai de dix jours (10 jours) au PRENEUR par lettre recommandée avec accusé de réception ladite (lesdites) modification(s).

Le PRENEUR disposera alors d'un droit prioritaire pendant une durée d'un (1) mois à compter de la réception de la notification.

13.3.4. En cas d'acceptation par le PRENEUR dans les formes et délais ci-dessus, l'acte devra être régularisé aux conditions convenues dans un délai de six (6) mois de la notification de son acceptation par le PRENEUR au BAILLEUR, faute de quoi le BAILLEUR pourra reprendre son entière liberté et céder ses droits dans les conditions prévues initialement. Toutefois, ce délai sera automatiquement prorogé jusqu'à réception des pièces administratives nécessaires à la perfection de l'acte authentique par le notaire, telles que la renonciation expresse ou tacite à un droit de préemption, notes d'urbanisme, certificats d'urbanisme, arrêtés d'alignement, procuration, … sans que cette liste soit limitative.

13.3.5. En cas de manquement par le BAILLEUR à son obligation, une somme correspondant à deux ans de loyer à laquelle s'ajoute le coût du démontage du site et de l'aménagement du nouveau site sera versée au PRENEUR, à titre de pénalité.

La pénalité est acquise sans que le PRENEUR ne soit tenu de mettre en demeure le BAILLEUR et à condition que l'inexécution ne soit pas imputable à un cas de force majeure tel que défini à l'article 1218 du Code civil.

13.3.6. L'application de la présente clause n'empêche pas le PRENEUR de demander en justice réparation des préjudices que lui cause l'inexécution par le BAILLEUR de ses obligations issues du présent article.

ARTICLE 14 NULLITE RELATIVE

Si une ou plusieurs stipulations des présentes sont tenues pour non valides, ou déclarées comme telles en application d'une loi, un règlement, ou à la suite d'une décision définitive d'une juridiction compétente, les autres stipulations garderont toute leur force et leur portée.

ARTICLE 15 CONFIDENTIALITE

15.1 Sauf accord express, préalable et écrit de l'autre Partie, les Parties conviennent vis-à-vis de tout tiers de conserver un caractère confidentiel au Bail ainsi qu'à tout document qui pourrait en être la suite ou l'application, à moins qu'il n'entre dans la nature dudit document d'être publié.
Il est bien précisé que les Parties s'engagent à conserver confidentielle l'existence même du Bail.

15.2. Par exception, pourront avoir lieu sans autorisation de l'autre Partie, les divulgations nécessaires suivantes :

- que la loi, la réglementation applicable, une décision de justice exécutoire ou une injonction d'une autorité administrative ou de contrôle obligeraient à divulguer, sous réserve que la Partie soumise à une telle obligation de divulguer en ait préalablement informé l'autre Partie et ait pris les mesures raisonnablement nécessaires pour limiter le plus possible la divulgation et obtenir un traitement protecteur des informations qu'elle serait contrainte de divulguer,
- communiquées à des fins légitimes à des personnes tenues au secret professionnel tels que auxiliaires de justice, experts comptables ou commissaires aux comptes,
- pour l'exécution du présent Bail, aux salariés, aux prestataires, aux Clients Opérateurs du PRENEUR et leurs sous-traitants,
- pour l'exécution de l' ARTICLE 13 DROIT DE PREFERENCE, à l'acquéreur ou au cocontractant, l'existence du Bail ainsi que l'existence et le contenu du droit de préférence tel que stipulé audit article.

15.3. Compte tenu de leur caractère stratégique notamment pour le PRENEUR, les informations confidentielles et notamment le montant du loyer et les conditions applicables au présent Bail sont expressément considérées par les Parties comme relevant du secret des affaires tel que défini à l'article L. 151-1 du Code de commerce.

15.4. En conséquence, toute Partie qui en violation de la présente clause ferait perdre à l'existence même du Bail, à tout ou partie du Bail ou encore à un document accessoire sa confidentialité, s'oblige à supporter tous frais qui en résulteraient et à indemniser l'autre Partie à hauteur du montant du dernier loyer annuel payé par le PRENEUR, la présente clause valant clause pénale, sans préjudice des recours ouverts à la Partie lésée au titre des dispositions prévues aux articles L.152-1 et suivants du Code de commerce.
Il est encore précisé que la pénalité sera acquise sans que la Partie concernée ne soit tenue de mettre en demeure l'autre Partie et à condition que l'inexécution ne soit pas imputable à un cas de force majeure tel que défini à l'article 1218 du Code civil.

15.5. Ne sont pas considérées comme des tiers, au sens de la présente clause, toute société du groupe auquel le

PRENEUR appartient ainsi que toute société qui la contrôle ou toute société qu'elle contrôle au sens de l'article L233-3 du Code de commerce.

15.6. La présente clause demeurera en vigueur pendant toute la durée de l'exécution du Bail et prendra fin avec lui.

15.7. Il est expressément précisé que la présente clause est justifiée par le fait que les Parties veulent rester libre de définir les conditions financières de leurs négociations futures, ce qui suppose que les éventuels prochains partenaires contractuels ne puissent pas invoquer le précédent constitué par la transaction formalisée dans le présent Bail.

ARTICLE 16 DONNEES PERSONNELLES

16.1. Dans le cadre de de leurs activités respectives, chaque Partie est amenée à collecter des données nominatives ou non concernant l'autre Partie. Ces données sont nécessaires au fonctionnement de leurs services respectifs et au traitement du dossier de l'autre Partie.

Dans le cadre de l'exécution du Bail, la Partie qui dispose d'un accès à des données n'effectuera de tels accès et/ou traitements que dans la mesure nécessaire aux finalités et à l'exécution du Bail. Les données ne pourront faire l'objet, de la part de cette Partie ou de toute personne agissant sur les instructions de celle-ci, d'aucune opération autre que celles-ci-dessus, ou strictement nécessaire au respect des obligations légales, réglementaires, comptables, fiscales ou sociales de cette Partie.

16.2. En conséquence, chaque Partie s'engage à se conformer strictement pendant la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements ou prolongations, à toute réglementation actuellement applicable ou qui deviendrait applicable en matière de protection des Données Personnelles, en ce compris le Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016 et la loi informatique et liberté n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée par la loi du 20 juin 2018

Pour l'activité du PRENEUR, le BAILLEUR autorise le PRENEUR à transmettre si besoin ses coordonnées aux opérateurs habilités à établir et exploiter un réseau de communications électroniques.

Également, le PRENEUR pourra être amené à transférer, pour les besoins de son activité, les données concernant le BAILLEUR aux sociétés du groupe auquel le PRENEUR appartient et aux tiers autorisés.

16.3. Concernant les données à caractère nominatif, chaque Partie pourra effectuer son droit d'accès et de rectification dans les conditions prévues par la loi n°78-17 du 16 janvier 1978 en s'adressant à l'autre Partie à l'adresse indiquée dans les conditions particulières.

16.4. Les personnes concernées par un traitement de Données Personnelles par le PRENEUR peuvent contacter son délégué à la protection des données (DPO) par e-mail à l'adresse suivante: personaldata@cellnextelecom.com, ou par courrier à l'adresse de son siège social à l'attention du service DPO.

Le cas échéant, les personnes concernées par un traitement de Données Personnelles par le BAILLEUR, peuvent contacter son délégué à la protection des données (DPO) par email aux coordonnées indiquées dans les Conditions Particulières.

ARTICLE 17 LUTTE ANTI-CORRUPTION

Chaque Partie déclare respecter les principes et valeurs des dispositions légales et règlementaires nationales, européennes et internationales en matière de lutte contre la corruption et le trafic d'influence, incluant notamment les Directives de l'OCDE et les dispositions de la loi n°2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique dite « Sapin 2 », et s'engage à se conformer aux dispositions légales qui lui sont applicables.

Les Parties s'engagent à faire respecter ces normes auprès de leurs collaborateurs, membres, préposés, mandataires et représentants respectifs, quelle qu'en soit leur qualité (fournisseurs, clients, agents, apporteurs d'affaires, sous-traitants …).

En cas de suspicion d'acte caractérisé comme contrevenant à la réglementation en vigueur, les Parties s'engagent à s'informer mutuellement de toute information permettant de déceler et prévenir ces actes.

ARTICLE 18 TOLERANCE

Toutes les conditions des présentent s'appliquent pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements.

Toutes les tolérances de la part des Parties relatives aux clauses et conditions du présent Bail ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification aux présentes.

ARTICLE 19 ELECTION DE DOMICILE

Le BAILLEUR élit domicile à l'adresse indiquée en en-tête des présentes.

Le PRENEUR élit domicile à l'adresse de son siège social.

Chaque Partie informera l'autre de tout changement de domicile susceptible d'intervenir

ARTICLE 20 COMPETENCE JURIDICTIONNELLE

Pour tout litige survenant dans l'interprétation comme au titre de l'exécution du présent Bail, les Parties conviennent de porter leur différend devant les Tribunaux du lieu des Locaux Loués.

ARTICLE 21 SIGNATURE ELECTRONIQUE

Le Bail pourra être signé via un procédé de signature électronique sécurisée, ce que les Parties reconnaissent et acceptent expressément.

A cet effet, les Parties ont accepté de conférer mandat à la société tiers opérateurs d'une plateforme en ligne DOCUSIGN aux fins de recueillir leur signature et de

conserver le présent Bail sur support électronique.

Les Parties déclarent que le présent Bail sous sa forme électronique constitue une preuve littérale au sens de l'article 1367 du Code civil, et a la même valeur probante qu'un écrit sur support papier conformément à l'article 1366 du Code civil et pourra valablement leur être opposé.

A l'issue du procédé de signature électronique, les Parties recevront un lien sécurisé leur permettant de disposer ou d'avoir accès à l'original du présent acte en format PDF conformément aux dispositions de l'article 1375 du Code civil.

Fait à .....,

Le .....,

[OU : si signature électronique]
En un exemplaire électronique,

[OU : si signature manuscrite]
En DEUX exemplaires originaux,

Le BAILLEUR

Le PRENEUR

Annexe 1 - DELEGATION(S) DE POUVOIR

Annexe 2 - PLAN DES LIEUX LOUES

Annexe 3 - ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Annexe 4 - FICHE DE DEMANDE DE COUPURE

Demande de coupure « Emission Radio » Inter - Opérateurs

Pour travaux à réaliser dans le périmètre de protection ANTENNES TELECOM

Partie à remplir par le demandeur Date de la demande :

Opérateur concerné :	Interlocuteur :	Tél :

N° Site :	Nom et adresse du site :

L'opérateur demandeur

Société :	Interlocuteur :	Tél :	Fax :

L'intervenant

Société :	Interlocuteur :	Tél :	Fax :
Responsable direct de travaux :		Tél mobile :	

Les travaux

Nature de l'intervention :

Date, heure, début de coupure, fin de coupure, durée	Date JJ/MM/AA	(Début) : (heure/minute)	(Fin) : (heure/minute)	Durée : minute

Localisation zone d'intervention / estimation secteur(s) à couper :

Important : **- Cette demande doit être adressée, par l'opérateur, 10 jours ouvrés avant la date prévue pour les travaux et le retour, par l'opérateur, 5 jours ouvrés avant les travaux.**
- Afin d'optimiser la qualité du service, toute pause supérieure à 1h doit pourvoir faire l'objet d'un rétablissement du service pendant l'interruption des travaux.

Partie à remplir par l'opérateur concerné

Validation par : ……
Validation ☐ oui ☐ non

Motif du refus / Observations

Report : Date et Heure proposée

Annexe 5 - INFORMATION SUR LES CONSIGNES DE SECURITE A RESPECTER

L'objectif de cette annexe est d'informer le BAILLEUR sur les consignes de sécurité mises en œuvre par les opérateurs de communications électroniques et audiovisuels à la demande du PRENEUR pour garantir au public le respect des limites d'exposition aux champs électromagnétiques.

Les Clients Opérateurs du PRENEUR s'assureront que le fonctionnement des Equipements Techniques sera toujours conforme à la règlementation applicable, notamment en matière de santé publique ou d'émission de champs électromagnétiques.

Sur tous les sites qui le nécessitent, un affichage est mis en place à proximité des antennes pour informer le public des consignes de sécurité à respecter. Dans certains cas, il arrive que l'affichage soit complété par un balisage qui renforce les consignes écrites.

Les zones ainsi balisées sont déterminées conformément à la réglementation en vigueur.

Le BAILLEUR doit respecter les consignes de sécurité affichées et éventuellement le balisage et informer toutes personnes concernées par celles-ci.

Toute intervention dans les périmètres de sécurité - matérialisés ou précisés par affichage – devra faire l'objet d'une demande de coupure des émissions des antennes.

Avant l'intervention d'une personne dans un périmètre de sécurité - matérialisé ou précisé par affichage – une fiche de demande de coupure d'émission (dont le modèle est joint à la présente annexe) doit être remplie et envoyée au PRENEUR . Le numéro de téléphone du responsable technique est précisé dans cette fiche.

Annexe 6 - INFORMATIONS PRATIQUES

Conditions d'accès

Le BAILLEUR s'engage à remettre au PRENEUR tous les moyens d'accès au Site.

- Nom de la personne à contacter : .....
- Numéros de téléphones fixe et mobile : .....
- Adresse courriel : .....

Commentaires :

Et si nécessaire :

- Numéro de code : FR-74-716175
- Badge : .....
- Gardien (adresse, téléphone) : .....
- Société de gardiennage (adresse, téléphone) : .....

- Mise en place d'une boîte à clés positionnée ..... permettant un accès 24h/24h aux Infrastructures et équipements techniques

Le BAILLEUR s'engage à informer dans les plus brefs délais au PRENEUR de toutes modifications des informations de cette Annexe.

Interlocuteurs PRENEUR

- **Courriel :** support.bailleur@cellnextelecom.fr
- **Numéro de téléphone : 0800 97 10 10**

Interlocuteur BAILLEUR

- Nom de la personne à contacter : .....
- Numéro de téléphone : .....
- Adresse courriel : .....

Commentaires :

Annexe 7 - MANDAT DE FACTURATION

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1) [●],

ci-après dénommée « Le BAILLEUR » ou « Le Mandant »
d'une part,

et :

2) [●],

Représentée par [prénom NOM du signataire] agissant en qualité de [●],

ci-après dénommée le « PRENEUR » ou le « Mandataire »
d'autre part,

ci-après dénommé(e)s ensemble « les Parties ».

EXPOSÉ

Les Parties ont convenu d'instaurer un système d'auto facturation des loyers dans les conditions suivantes :

Dans l'hypothèse où le BAILLEUR n'est pas assujetti à la TVA, le terme d'Autofacturation est utilisé aux présentes dans le cadre d'envoi d'avis d'échéance de loyers, et non de facture au sens du Code Général des Impôts. Dans cette hypothèse, le terme « facture » ci-après désigne les avis d'échéance.

ARTICLE 1 : OBJET / CHAMP D'APPLICATION

Le BAILLEUR donne expressément mandat au PRENEUR, qui l'accepte, d'établir en son nom et pour son compte les factures du loyer et/ou toutes autre sommes prévues forfaitairement au Bail (incluant le cas échéant les provisions de charges, à l'exclusion régularisations de charges), selon les conditions tarifaires et modalités de paiement figurant audit Bail.

Toute autre facture est exclue du mandat et son émission restera à la charge du BAILLEUR.

ARTICLE 2 : OBLIGATIONS DES PARTIES

Dans le cadre du présent mandat, les Parties s'engagent à appliquer les stipulations suivantes :

1°) Le PRENEUR s'engage à établir chaque année la facture du Loyer et/ou toutes autres sommes prévues forfaitairement, conformément aux conditions figurant au Bail.

Le double de la facture est transmis au BAILLEUR dans les vingt (20) jours suivant son édition, par courriel ou courrier simple.

Chaque facture ainsi établie comprend toutes les mentions prescrites par la réglementation, sur la base des indications fournies par le BAILLEUR.

A cet effet, le BAILLEUR déclare avoir préalablement remis au PRENEUR la fiche de renseignement jointe en annexe du présent mandat.

La facturation est établie gratuitement par le PRENEUR.

2°) Le Mandant s'engage quant à lui à :

- de faire le nécessaire auprès des Impôts concernant toutes taxes liées au Bail et notamment verser au Trésor Public la taxe mentionnée sur les factures établies en son nom et pour son compte, dans le délai d'exigibilité prévu par le Code Général des Impôts, sans que la responsabilité du PRENEUR ne puisse être recherchée à ce titre ;
- réclamer immédiatement au PRENEUR, et par écrit, le double d'une facture si celle-ci ne lui est pas parvenue ;
- signaler au PRENEUR toute modification dans les mentions relatives à son identification.

En particulier, en cas de changement d'adresse, de dénomination sociale, de régime fiscal, ou en cas de survenance d'un évènement susceptible d'influencer le versement ou l'exigibilité du loyer, le BAILLEUR s'engage à en informer aussitôt le PRENEUR par courrier recommandé avec accusé de réception.

3°) Dans le cadre du présent mandat, le PRENEUR ne pourra en aucun cas établir une facture au nom et pour le compte d'un tiers.

4°) A réception de son exemplaire de facture annuelle, et en cas de désaccord, le BAILLEUR dispose d'un délai de quinze (15) jours pour formuler une contestation. Dans l'hypothèse où une erreur ou une omission est avérée, le

PRENEUR établira une facture (le cas échéant un avoir) rectificative dans les mêmes conditions que la facture initiale.

Passé ce délai et en l'absence de réception par le PRENEUR d'une contestation expresse du BAILLEUR, la facture sera réputée validée. En tant que débiteur, le PRENEUR devra alors honorer cette facture (ou le cas échéant la facture rectificative) et procéder au paiement du loyer y figurant, par virement bancaire. Le cas échéant, toute autre rectification serait alors appliquée sur la prochaine échéance.

5°) L'ordre de virement sera effectué par le PRENEUR dans un délai maximum de quarante-cinq (45) jours suivant la date d'édition de la facture.

ARTICLE 3 : DUREE DU MANDAT / DENONCIATION

1°) Le présent mandat prendra effet à compter de sa signature.

Le présent mandat demeurera valable et de plein effet en cas de signature ultérieure entre les parties d'actes subséquents tels qu'un avenant au Bail, portant par exemple modification de la durée et/ou du montant du loyer.

2°) Chacune des parties pourra mettre fin au présent mandat à tout moment, moyennant l'envoi à l'autre partie d'une lettre recommandée avec accusé de réception dans le respect d'un préavis de deux (2) mois minimum, sans qu'aucune indemnité ne puisse être exigée de ce fait.

Une dénonciation du mandat n'étant pas de nature à remettre en cause les termes et conditions du Bail et de ses actes subséquents, les parties reconnaissent d'ores et déjà qu'une telle dénonciation ne pourrait en aucun cas provoquer la résiliation du Bail et/ou des actes subséquents.

En revanche l'expiration du Bail emportera de plein droit caducité des présentes.

ARTICLE 4 - RESPONSABILITES

1°) le PRENEUR est soumis aux dispositions des articles 1991 et suivants du code civil. régissant les obligations du mandataire.

En l'espèce, le PRENEUR est uniquement responsable de l'émission de la facture (ou des factures) pour le compte du BAILLEUR.

2°) La responsabilité du PRENEUR ne peut être recherchée en cas d'erreur occasionnée par l'inexactitude des informations inscrites par le BAILLEUR sur la fiche de renseignement préalable.

Ainsi, le BAILLEUR conserve l'entière responsabilité de ses obligations administratives et/ou comptables, notamment en matière de TVA.

3°) En aucun cas le PRENEUR ne pourra être recherché en paiement et/ou remboursement de taxe ou d'impôt, ou de redressement subi par le BAILLEUR au titre des revenus locatifs qu'il perçoit.
A cet égard, le BAILLEUR et ses assureurs renoncent expressément à tous recours à l'encontre du PRENEUR et de ses assureurs.

ARTICLE 5 – CESSION DU MANDAT – DROIT APPLICABLE

Le présent mandat est un accessoire du Bail. En cas de cession ou transfert du Bail par le PRENEUR, le Mandant autorise la cession du présent mandat de facturation au cessionnaire du Bail.

Le présent mandat est exclusivement régi par le Droit Français.

Fait en deux exemplaires (comprenant chacun une fiche de renseignement),

à .....,

le .....,

Pour le BAILLEUR / Mandant

Pour le PRENEUR / Mandataire

Fiche de Renseignement (Annexe au Mandat d'autofacturation)

BAILLEUR

Nom / dénomination : .....,

Adresse : .....,

En cas de Personnalité morale :

Forme sociale : ..... Capital Social .....

Ville et N° RCS : .....

SIRET : .....

N° TVA intracommunautaire : **FR** .....

N° IBAN **FR** ..... **.....** (merci joindre l'IBAN à la fiche)

Souhaitez-vous être informé des virements par e-mail ? OUI ☐ - NON ☐

Si oui, adresse e-mail .....

Le BAILLEUR a opté pour un assujettissement à la TVA : OUI ☐ - NON ☐

Fait à .....

Le .....

Signature :

Cette Fiche sera annexée à la convention de mandat ; les informations qu'elle contient sont sous la seule responsabilité du bailleur.

Annexe 8 - FORMAT DE FACTURE

ELEMENTS DEVANT APPARAITRE SUR LES FACTURES D'APPEL DE LOYER / AVIS D'ECHEANCE

Lorsque le BAILLEUR est assujetti à la TVA, le format de l'appel de loyer est une facture ou un titre de recette, devant comporter les éléments suivants :	**Lorsque le BAILLEUR n'est pas assujetti à la TVA, le format de l'appel de loyer est un avis d'échéance, devant comporter les éléments suivants :**
• ***HIVORY*** **en destinataire de la facture** • **L'emplacement du site concerné** • **Code site FR correspondant** • Le nom de l'émetteur de la facture • Le numéro de facture • La date de facture • La période facturée • Numéro de TVA intracommunautaire • Le Montant Hors Taxe • Le Montant de TVA • Le Montant TTC • Le Calcul de l'Indexation	• ***HIVORY*** **en destinataire de la facture** • **L'emplacement du site concerné** • **Code site FR correspondant** • Le nom de l'émetteur de la facture • Le numéro de facture • La date de facture • La période facturée • Le Montant du loyer • Le Calcul de l'Indexation

<u>RAPPEL</u> : FOURNITURE DE L'IBAN AVANT LA SIGNATURE DU BAIL

Annexe 9 - GRILLE TARIFAIRE

Palier	Situation d'hébergement (1)	Montant du loyer annuel (3)
Palier 1	1er Client Opérateur	Loyer Palier 1 = 8000 €
Palier 2	2e Client Opérateurs	Loyer Palier 2 = 2500 €
Palier IOT - PMR	Nouvel Acteur IOT – PMR (2)	+ 250 € /an / Acteur

(1) Les sites mutualisés dit de « Ran sharing » (« ***un partage de réseau d'accès radioélectrique qui consiste en l'utilisation commune par les opérateurs d'équipements actifs et de leurs fréquences assignées*** ») sont considérés comme accueillant un seul Client Opérateur.

(2) Les Parties précisent que l'« Acteur IOT – PMR » est compris dans la définition de « Client Opérateur » stipulée dans le Bail. La distinction dans la présente annexe ne vise qu'à différencier ce type de Client Opérateur compte-tenu de ses Equipements Techniques hébergés.

Les Equipements Techniques concernent:

- IOT internet of things (internet des objets) : désigne les objets qui sont connectés à Internet pour transmettre des données en ligne.
- PMR : private mobile radio (Radio mobile privée) : Système de communication mobile par ondes radio utilisé sur une courte ou moyenne distance, à usage professionnel ou privé

(3) Le montant du loyer annuel est composé de la somme des loyers Palier correspondant à la situation d'hébergement des emplacements mis à disposition. Cette situation d'hébergement inclut toute extension de surfaces nécessaire à l'accueil des Equipements Techniques du nouveau Client Opérateur, le BAILLEUR accepte les conséquences de cette variation de surface sans que celle-ci ne puisse avoir une incidence sur le montant du loyer.

Chaque loyer Palier est dû à compter de la date d'exigibilité telle que définie à l'article **Erreur ! Source du renvoi introuvable.** du Bail, qui suit la date de mise en service des Equipements Techniques du nouveau Client Opérateur entrant. Le PRENEUR informera, par lettre recommandée avec accusé de réception, le BAILLEUR de la date d'installation effective du nouveau Client Opérateur, joignant les plans des Emplacements mis à disposition mis à jour. Les Parties conviennent d'annexer lesdits plans au Bail.

Si un Client Opérateur cesse d'occuper les Emplacements mis à disposition, peu importe la cause du départ de ce Client Opérateur, le loyer versé au BAILLEUR sera diminué du Montant du Loyer Palier correspondant. Ce loyer sera dû à compter de la date d'exigibilité qui suit la date de départ du Client Opérateur sortant. Le PRENEUR informera, par lettre recommandée avec accusé de réception, le BAILLEUR de la date de départ dudit Client Opérateur.

Bail de location d'un terrain communal avec la société HIVORY pour l'exploitation d'équipements de communication électroniques

