



**Pôle Ressources
Assemblées**

**CONSEIL MUNICIPAL
EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS**

**Séance du 30 juin 2021 (18h30)
Salle Montgolfier - Hôtel de Ville**

Nombre de membres	:	33	
En exercice	:	33	
Présents	:	22	
Votants	:	33	
Convocation et affichage	:	24/06/2021	
Président de séance	:	Monsieur	Simon PLENET
Secrétaire de séance	:	Madame	Nadège COUZON

Etaient présents : Edith MANTELIN, Antoinette SCHERER, Patrick SAIGNE, Bernard CHAMPANHET, Nadège COUZON, Pascal PAILHA, Denis NEIME, Jérôme DOZANCE, Assia BAIBEN-MEZGUELDI, Maryanne BOURDIN, Clément CHAPEL, François CHAUVIN, Juanita GARDIER, Frédéric GONDRAND, Gracinda HERNANDEZ, Sophal LIM, Danielle MAGAND, Laura MARTINS PEIXOTO, Catherine MICHALON, Jamal NAJI, Eric PLAGNAT, Simon PLENET.

Pouvoirs : Aurélien HERRERO (pouvoir à Antoinette SCHERER), Claudie COSTE (pouvoir à Nadège COUZON), Jérémie FRAYSSE (pouvoir à Catherine MICHALON), Romain EVRARD (pouvoir à Juanita GARDIER), Catherine MOINE (pouvoir à Gracinda HERNANDEZ), Antoine MARTINEZ (pouvoir à Clément CHAPEL), Michel SEVENIER (pouvoir à Maryanne BOURDIN), Cyrielle BAYON (pouvoir à Assia BAIBEN-MEZGUELDI), Stéphanie BARBATO-BARBE (pouvoir à Edith MANTELIN), Lokman ÜNLÜ (pouvoir à François CHAUVIN), Marc-Antoine QUENETTE (pouvoir à Sophal LIM).

CM-2021-125 - AFFAIRES IMMOBILIERES ET FONCIERES - SIGNATURE DU BAIL CIVIL AVEC LA SOCIÉTÉ TDF - IMPLANTATION D'ANTENNES RELAIS SUR LES PARCELLES CADASTRÉES B1242 ET B476 PROPRIETES DE LA COMMUNE D'ANNONAY

Rapporteur : Monsieur François CHAUVIN

La commune d'Annonay est propriétaire de deux emprises foncières sur lesquelles sont implantées des antennes relais, l'une au lieu-dit « Bramefan » sur la parcelle cadastrée BI 242, et l'autre au lieu-dit « Montmiandon » sur la parcelle cadastrée B 476. Ces antennes relais sont exploitées par la société TDF qui est propriétaire des équipements de radiodiffusion, et qui verse à la commune d'Annonay un loyer annuel pour la mise à bail du domaine privé communal.

Le site de Bramefan fait l'objet d'un bail de longue durée signé le 14 mai 1998 entre la commune d'Annonay et la société TDF pour une durée de 30 ans, à échéance du 13 mai 2028.

Le site de Montmiandon fait quant à lui l'objet d'un bail commercial signé le 24 avril 2013 entre la commune d'Annonay et la société TDF pour une durée de 9 ans, à échéance du 23 avril 2021.

Au titre de l'année 2020, la commune d'Annonay a perçu respectivement une recette d'un montant de 2 492,00 € pour le site de Bramefan, et de 6 429,00 € pour le site Montmiandon.

La commune d'Annonay et la société TDF ont entrepris des négociations pour la signature d'avenants aux baux initiaux prévoyant une révision à la hausse des

conditions tarifaires et moyennant une prolongation de l'engagement pour une durée de 9 ans avec une prise d'effet au 1er janvier 2021.

Pour le site de Bramefan, le loyer annuel proposé serait d'un montant de 4 000,00 € pour un opérateur implanté et se décomposerait de la manière suivante avec une faculté de révision annuelle selon l'indice du coût de la construction (ICC) 0-2% capé indexé :

- Part fixe : 1 000,00 €
- Part variable : 3 000,00 € par opérateur téléphonique installé

Pour le site de Montmiandon, le loyer annuel proposé serait d'un montant de 13 000,00 € pour quatre opérateurs implantés et se décomposerait de la manière suivante avec une faculté de révision annuelle selon l'ICC 0-2 % capé indexé :

- Part fixe : 1 000,00 €
- Part variable : 3 000,00 € par opérateur téléphonique installé

La révision du loyer s'effectuerait de la manière suivante, en fonction de la variation de l'ICC publié par l'INSEE :

- Si la variation annuelle de l'ICC est comprise entre 0% et 2 %, le loyer sera augmenté conformément à la variation de l'indice ;
- Si la variation annuelle de l'ICC est négative, le loyer ne subira pas de baisse et restera identique au loyer de l'année précédente ;
- Si la variation annuelle de l'ICC est supérieure à 2 %, le montant du loyer sera forfaitairement réévalué de 2 %.

Par ailleurs, conformément à l'article 7 relatif aux conditions d'utilisation des biens loués, la société TDF devra demander expressément l'autorisation du bailleur, c'est-à-dire la ville d'Annonay, pour toute installation de la 5G, et ce pendant toute la durée du moratoire sur la 5G voté par délibération du conseil municipal de la commune d'Annonay lors de sa séance du 1^{er} février 2021.

VU la délibération n° CM-2021-26 du conseil municipal du 01 février 2021 relatif au moratoire sur le déploiement de la 5G sur la commune d'Annonay,

VU les projets de baux civils ci-annexés établis par la société TDF,

VU l'avis favorable de la commission générale du 23 juin 2021

DÉLIBÉRÉ

LE CONSEIL MUNICIPAL

Après en avoir délibéré, et à l'unanimité

ACCEPTE la mise à disposition par bail civil des parcelles cadastrées BI242 sise au lieudit « Bramefan », et B476 sise au lieudit « Montmiandon » sur la commune d'Annonay aux conditions susvisées au profit de la société TDF,

AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à signer les baux portant sur les parcelles sus-évoquées,

AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à signer toutes les pièces afférentes à ce dossier et le **CHARGE** d'effectuer toutes les démarches nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Fait à Annonay le : 01/07/21
Affiché le : 01/07/21

Transmis en sous-préfecture le : 08/07/21
Identifiant télétransmission :

Pour extrait certifié conforme au
registre des délibérations du
CONSEIL MUNICIPAL
Le Maire

Simon PLENET



REÇU À LA
SOUS-PRÉFECTURE
DE TOURNON-SUR-RHÔNE LE

08 JUIL. 2021

B A I L Code Civil

Le présent bail ne peut en aucun cas être considéré comme liant les parties à quelque titre que ce soit sans la signature des personnes compétentes pour les représenter.

B A I L
Commune d'ANNONAY / TDF

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La commune d'ANNONAY, département de l'Ardèche (07),
Représentée par Monsieur Simon PLENET, domicilié en la mairie d'Annonay (07100),
Agissant à l'effet des présentes en sa qualité de Maire de ladite commune et en vertu d'une
délibération du Conseil Municipal en date du _____ dont copie certifiée conforme
demeurera ci-annexée après mention,
Précision faite qu'une copie certifiée conforme de cette délibération a été régulièrement reçue et
déposée en Préfecture de _____, le _____,

Ci-après dénommée « le Bailleur »
D'une part,

ET

TDF, Société par Actions Simplifiée au capital de 166 956 512 €, dont le siège social est 155 bis
avenue Pierre Brossolette, 92541 MONTRouGE, inscrite au RCS de Nanterre sous le numéro 342
404 399, représentée par Christian GRIMALDI, agissant en qualité de Responsable du Patrimoine
Provence Drôme Ardèche, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée "TDF"
D'autre part,

Le Bailleur et TDF seront dénommés collectivement les « Parties » et individuellement la « Partie ».

PREAMBULE :

Le Bailleur et TDF ont signé en date du 14 mai 1998 un bail civil afin de consentir à la location les
Biens loués cités ci-dessous.

Le bail susvisé arrivant à échéance le 13 mai 2028, les parties ont convenu de poursuivre l'occupation
de TDF conformément aux conditions visées aux présentes.

Il est stipulé entre les Parties que celles-ci agiront de bonne foi et avec une parfaite loyauté pendant la
durée du présent bail et ses renouvellements éventuels. Ainsi, le Bailleur observera un comportement
impartial et équitable à l'égard du « Preneur ».

Les parties entendent rappeler également que l'ensemble des clauses du présent bail sont librement
négociables au sens de l'article 1110 du Code Civil.

IL EST CONVENU CE QUI SUIV :

ARTICLE 1. DEFINITIONS

Site radioélectrique, ci-après dénommé « site » : désigne un emplacement spécialement aménagé en vue de recevoir des stations radioélectriques, lesdits aménagements étant définis ci-après.

Aménagements : sont constitués par un ensemble d'infrastructures comprenant notamment un ou plusieurs pylônes, pylônets, bâtiments, locaux techniques permettant notamment l'installation, la mise en service, l'exploitation, l'entretien des stations radioélectriques.

Station radioélectrique : désigne une ou plusieurs installations d'émission, transmission ou réception, ou un ensemble de ces installations y compris les systèmes antennaires associés, les multiplexeurs et chemins de câbles ainsi que les appareils accessoires, localisés au sol ou aériens, dont l'ensemble constitue les équipements radioélectriques, nécessaires à la fourniture de communications électroniques

Communications électroniques : « émissions, transmissions ou réceptions de signes, de signaux, d'écrits, d'images ou de sons par voie électromagnétique » (article L.32 du Code des Postes et Communications Electroniques).

ARTICLE 2. OBJET

Le présent bail définit les conditions dans lesquelles le Bailleur loue à TDF les biens décrits à l'article 5 ci-après, selon les dispositions du Code civil sur le louage.

ARTICLE 3. PIECES CONTRACTUELLES

Le présent contrat est formé d'un ensemble d'articles numérotés de 1 à 29, et de quatre Annexes dénommées comme suit :

Annexe 1 : Plan de situation (et de masse) des Biens loués
Annexe 2 : Conditions d'accès aux Biens loués
Annexe 3 : Copie du titre de propriété des Biens loués
Annexe 4 : Délibération CM

ARTICLE 4. RESILIATION DU OU DES CONVENTIONS ANTERIEURES

La prise d'effet du présent bail emporte résiliation amiable par les deux parties de la ou des conventions antérieures relatives aux Biens loués.

ARTICLE 5. DESIGNATION DES BIENS LOUES

Le Bailleur loue à TDF, qui accepte, les biens désignés ci-dessous (dénommés « Biens loués »), conformément au plan joint en annexe 1, qui fait intégralement partie du présent contrat :

Une parcelle de terrain figurant au cadastre de la commune d'Annonay (07100), lieu-dit "Bramefan", section BI n° 242, pour une contenance de 96 m².

A la date de la signature du présent bail, les Parties précisent qu'il existe sur la parcelle :

- Un bâtiment d'une superficie au sol d'environ 18 m² et
- Un pylône d'une hauteur d'environ 20 m,

Ces deux éléments étant et demeurant la propriété exclusive de TDF, ce que le Bailleur reconnaît expressément pour l'avoir accepté lors du précédent bail.

ARTICLE 6. DESTINATION DES BIENS LOUÉS

Les Biens loués sont destinés à l'installation et l'exploitation de site radioélectrique qui seront la propriété de TDF, ceci afin de :

- 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 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 opérateur tiers) notamment en application du droit sectoriel des communications électroniques.

Les Aménagements, lorsqu'ils sont réalisés ou acquis par TDF, demeurent sa propriété pleine et entière, y compris à l'expiration du bail.

ARTICLE 7. CONDITIONS D'UTILISATION DES BIENS LOUÉS

7-1 TDF peut développer toute activité sur le Site installé sur les Biens loués, dans le respect de la destination de ceux-ci définie à l'article 6. Cependant TDF devra demander l'autorisation du bailleur pour toute installation de la 5G et ce, pendant toute la durée du moratoire sur la 5G votée par la commune

7-2 Le Bailleur s'engage à respecter et à faire respecter par tout tiers le droit d'usage des Biens loués consenti à TDF et à ne pas porter atteinte à l'intégrité du Site. A cet effet, en aucun cas les Biens loués ne peuvent être utilisés et/ou modifiés par le Bailleur, ainsi que par les préposés et sous-traitants de ce dernier pendant toute la durée d'application du présent bail.

Il est entendu que les Biens loués définis à l'article 5 « Désignation des Biens loués » ne pourront être mis à disposition par le Bailleur à des tiers pendant la durée du Bail.

7-3 Dans l'hypothèse où le Bailleur serait dans l'obligation d'effectuer des travaux indispensables au maintien en l'état des Biens loués et susceptibles d'interrompre le fonctionnement et/ou l'exploitation du Site, le Bailleur s'engage à informer TDF par lettre recommandée avec accusé de réception de cette opération, en respectant un préavis minimum de 6 mois. En cas d'urgence, le Bailleur saisit sans délai TDF, et les parties négocient entre elles les conditions de réalisation de ces travaux.

Les travaux visés à l'alinéa précédent ouvrent à TDF le droit de signifier au Bailleur par lettre recommandée adressée avec accusé de réception, la suspension du bail pendant toute la durée desdits travaux.

En toute hypothèse, les préjudices financiers directs et indirects subis par TDF du fait de ces travaux seront à la charge du Bailleur.

7-4 Sauf accord préalable de TDF ou péril imminent relatif à la sécurité, le Bailleur ne pourra intervenir sur le Site.

7-5 TDF s'engage à respecter pour l'installation, la mise en service, l'exploitation et l'entretien d'un Site les normes et recommandations en vigueur sur le territoire français. TDF s'engage à répondre dans un délai raisonnable à toutes les préconisations que la loi et/ou les règlements imposeraient en France, même dans le cas où celles-ci nécessiteraient l'arrêt définitif ou temporaire de l'exploitation du Site et ce, dans les délais impartis par ces mêmes lois et règlements.

Le loyer ne sera pas dû pendant la période d'arrêt temporaire.

En cas d'arrêt définitif, le bail sera résilié de plein droit sans qu'aucune indemnité ne soit due au Bailleur à ce titre.

ARTICLE 8. AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

TDF fait personnellement son affaire d'obtenir toutes les autorisations administratives et réglementaires nécessaires à l'installation, la mise en service, l'exploitation et l'entretien d'un Site. Elle est autorisée à déposer toute demande d'autorisation d'urbanisme requise par la réglementation en vigueur (permis de construire, déclaration préalable, etc...).

A cet effet et aux termes des présentes, le Bailleur donne dès à présent à TDF son accord permettant l'accomplissement des formalités susvisées.

ARTICLE 9. TRAVAUX

Les travaux nécessaires à l'installation, la mise en service des Aménagements et Stations radioélectriques, l'exploitation et la modification du Site et des Biens loués sont réalisés aux frais, risques et périls de TDF. Les travaux seront effectués dans le respect des normes techniques et règles de l'art.

TDF pourra procéder à l'implantation et au maintien, sur les Biens loués et/ou sur les parcelles dont Bailleur est propriétaire, en aérien ou en sous-sol, des câbles, gaines, chemins de câble, lignes et fourreaux nécessaires à l'arrivée de l'énergie électrique et aux connexions du Site de TDF (y compris Fibres Optiques), aux réseaux filaires de communications électroniques présents sur le domaine public à proximité des Biens loués.

Le Bailleur autorise dès à présent TDF à exécuter ou à faire exécuter tous travaux nécessaires à l'activité déployée sur les Biens loués conformément à la destination précisée à l'Article 5 du présent bail.

ARTICLE 10. IMPLANTATION DU PYLONE

TDF procédera à l'installation technique du pylône et des câbles de raccordement en respectant strictement les normes techniques et les règles de l'art.

ARTICLE 11. COMPATIBILITE ELECTROMAGNETIQUE

Dans l'hypothèse où un tiers solliciterait du Bailleur l'autorisation d'installer des équipements techniques à proximité des Biens loués, le Bailleur s'engage, avant d'autoriser ladite installation, à ce que soient réalisées, sans que la charge financière en soit supportée par TDF, des études de compatibilité électromagnétique avec les équipements techniques constitutifs du Site de TDF et leur éventuelle mise en compatibilité. TDF s'engage à transmettre au Bailleur les informations nécessaires à la réalisation des études de compatibilité. Si cette mise en compatibilité s'avère techniquement impossible à réaliser, ou si le tiers renonce à la réaliser pour quelque motif que ce soit, le Bailleur s'engage à refuser son accord à l'installation desdits équipements techniques projetés par le tiers.

ARTICLE 12. ALIMENTATION ELECTRIQUE

TDF conservera son alimentation électrique telle qu'elle a pu être consentie lors du précédent bail.

ARTICLE 13. ENTRETIEN DES BIENS LOUES

Le Bailleur s'oblige aux charges de gros entretien des Biens loués, conformément à l'article 1720 du Code civil.

TDF maintient en bon état les Biens loués pendant toute la durée du bail.

ARTICLE 14. ACCES AUX BIENS LOUES

Le Bailleur autorise les personnels de TDF, ses sous-traitants, préposés et tout tiers autorisés par TDF, à accéder aux Biens loués à tout moment, suivant les modalités préalablement définies en annexe 2, faisant partie intégrante du présent bail.

Le Bailleur fait bénéficier TDF des servitudes éventuelles dont lui-même est bénéficiaire. Si ces servitudes n'existent pas, TDF pourra demander au Bailleur d'exercer son droit à servitude, notamment de passage

Le Bailleur accorde un droit de passage temporaire sur les terrains dont il est propriétaire, aux fins de permettre le passage de tout véhicule nécessaire à la construction et l'évolution du site et à l'entretien des Biens loués par TDF. Toute dégradation causée par TDF est interdite et fera, le cas échéant, l'objet d'une remise en état au titre de l'article 1240 du Code civil.

ARTICLE 15. ASSURANCES

Le Bailleur assure les Biens loués et est couvert par une assurance "responsabilité civile".
Le Bailleur maintiendra ses assurances pendant toute la durée du bail.

TDF s'oblige à justifier au Bailleur, à première demande de celui-ci, d'une assurance en cours de validité garantissant sa responsabilité civile professionnelle au cas où celle-ci serait engagée.

Le Bailleur et ses assureurs renoncent à tout recours contre TDF, les mandataires de TDF et les assureurs des personnes précitées, au titre du présent bail, au-delà de 7.600.000 euros par sinistre et par an ;

ARTICLE 16. DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années à compter du 1^{er} janvier 2021.

A l'expiration de cette période initiale, le présent bail est ensuite renouvelé dans les mêmes termes et aux mêmes conditions par périodes de neuf (9) ans, sauf dénonciation par le Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, vingt-quatre (24) mois au moins avant la fin de la période contractuelle en cours.

La dénonciation envoyée par le Bailleur à TDF devra mentionner obligatoirement une proposition à entrer en pourparlers pour le renouvellement de bail au profit de TDF.

A compter de la réception de la lettre signifiant à TDF la dénonciation de la tacite reconduction, les Parties disposeront de 6 mois pour convenir des modalités de poursuite de l'occupation par TDF. A défaut d'accord, le préavis, non suspensif, se poursuivra jusqu'à son terme et TDF devra restituer les Biens loués en application de l'article 22.

Par dérogation à ce qui précède, le Bailleur sera dispensé de mentionner à sa dénonciation de bail une proposition à entrer en pourparlers avec TDF lorsqu'il projette, sur les Biens loués, (i) d'édifier toute construction autre que celle relative à l'activité de TDF ou (ii) de reprendre l'emplacement à des fins personnelles.

ARTICLE 17. LOYER

17-1- Calcul du loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le versement d'un loyer annuel comprenant :

- une partie fixe, couvrant la location des biens définis à l'article 5 « désignation des Biens loués » et l'utilisation du Site pour les services audiovisuels, pour les services de Communications électroniques à caractère de service public (gendarmerie, police nationale, service de lutte contre l'incendie, SAMU...) ou des services locaux à caractère d'intérêt général, ainsi que pour les services type Machine to Machine d'un montant de Mille Euros (1.000 €) net
- une partie variable forfaitaire, calculée en fonction du nombre d'opérateurs de Communications électroniques justifiant d'un contrat d'accueil et/ou commercial avec TDF et ayant la propriété d'équipements installés fournissant un service de téléphonie mobile au public, d'un montant de Trois Mille Euros (3.000 €) net par opérateur.

Au jour de la signature du présent bail, compte tenu de la présence d'un opérateur de Communications électroniques disposant d'équipements installés fournissant un service de téléphonie mobile au public, le loyer s'élève à **Quatre Mille Euros (4.000 €) net**. Le bailleur déclare ne pas être assujetti à la TVA.

Si le Bailleur, en cours de bail, devait opter pour un assujettissement à la TVA, le montant net du loyer sera alors augmenté de la TVA en vigueur au jour où le loyer est exigible.

Le montant du loyer sera donc majoré de Trois Mille Euros (3.000 €) net par l'arrivée de tout nouvel opérateur visé à la partie variable. Le montant de l'augmentation pour la première année, sera calculé prorata temporis entre la date de mise en service des équipements du nouvel opérateur et le 31 décembre de l'année en cours.

Le montant du loyer sera minoré de Trois Mille Euros (3.000 €) net par le départ de tout opérateur visé à la partie variable. Le montant de la minoration pour l'année de départ, sera calculé prorata temporis entre la date de départ des équipements de l'opérateur et le 31 décembre de l'année en cours.

TDF s'engage à informer le Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, de la date d'entrée sur le site ou de départ du site de tout opérateur visé à la partie variable.

Le loyer comprend toutes les charges à l'exception des taxes locatives, prestations, fournitures particulières afférentes aux Biens loués qui seront payées directement par TDF.

17-2- Modalités de paiement du loyer

Le Loyer est payable d'avance sur présentation d'un avis de sommes à payer établi par la perception dont dépend le Bailleur. Afin que le règlement puisse être effectué dans les meilleures conditions, l'avis de sommes à payer devra comporter les indications suivantes :

- Centre De Responsabilité (CDR) : PA25
- Code IG (Identifiant Géographique) du site : IG 0701001

Les avis de sommes à payer sont à adresser à :

TDF

TSA 92002

59711 LILLE CEDEX 9

Le paiement est réalisé par virement à 60 jours à compter de la date d'émission de l'avis de sommes à payer.

Le virement est réalisé sur le compte N°C0700000000, ouvert à la banque de France, code établissement 30001, code guichet 00655, clé 91

Le paiement du premier loyer est exigible dès la date de prise d'effet du présent bail. Il est calculé prorata temporis depuis la date d'effet du bail jusqu'au 31 décembre de l'année en cours.

17-3 - Révision du loyer

Le loyer est révisable à l'expiration de chaque année civile, sur la base de l'indice du coût de la construction ICC publié par l'INSEE.

La première révision aura lieu le 1^{er} janvier de l'année suivant la signature (et au moins au terme d'une année complète) et l'indice de référence est le dernier indice ICC du 2^{ème} trimestre publié à la date de signature de l'acte.

Pour chaque révision à intervenir, l'indice de référence sera comparé à celui du même trimestre de l'année suivante, lequel servira lui-même de base de comparaison pour le rajustement suivant et ainsi de suite.

Les Parties conviennent expressément qu'en fonction de la variation de l'ICC, la révision s'effectuera de la manière suivante :

- si la variation annuelle de l'ICC est comprise entre 0% et 2 %, le loyer sera augmenté conformément à la variation de l'indice ;
- si la variation annuelle de l'ICC est négative, le loyer ne subira pas de baisse et restera identique au loyer de l'année précédente ;
- si la variation annuelle de l'ICC est supérieure à 2 %, le montant du loyer sera forfaitairement réévalué de 2 %.

Si l'indice choisi cessait d'être publié ou ne pouvait être appliqué pour quelque cause que ce soit, le réajustement se ferait sur la base de l'indice de remplacement qui serait alors publié, avec application, le cas échéant, du coefficient de raccordement nécessaire.

Dans le cas où aucun indice de remplacement ne serait publié, les Parties conviennent de lui substituer un indice choisi d'un commun accord entre elles.

A défaut d'accord entre les Parties, l'indice de remplacement sera déterminé par un arbitre choisi par les Parties ou désigné, faute d'accord entre elles, par le juge des référés compétent, statuant sur requête de la Partie la plus diligente.

ARTICLE 18. IMPOTS ET TAXES

TDF s'engage à acquitter tous impôts et taxes habituellement à la charge des locataires.

ARTICLE 19. CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de refus de l'une des autorisations mentionnées à l'article 8, nécessaires à l'implantation et l'exploitation du Site radioélectrique, le présent bail pourra être résolu, de plein droit, à l'initiative de TDF. Dans cette hypothèse, le Bailleur conservera, à titre d'indemnité, le loyer versé par TDF au titre de la période courant jusqu'à la date de signification par TDF au Bailleur, par lettre recommandée adressée avec accusé de réception, de la réalisation de la clause résolutoire.

TDF procédera, s'il y a lieu, à la remise en état des Biens loués.

ARTICLE 20. RESILIATION

Dans l'éventualité où TDF n'aurait plus l'utilité des Biens loués, par suite de l'évolution des techniques ou pour toute autre cause, elle pourrait résilier le présent bail à tout moment, moyennant le respect d'un préavis de douze (12) mois signifié au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 21. OPPOSABILITE DU BAIL

En cas de mutation des Biens loués, le Bailleur s'engage à informer de l'existence du bail et de l'existence des Aménagements et à communiquer le présent bail à tout cessionnaire, et à lui rendre opposable l'ensemble des dispositions qui y sont contenues.

ARTICLE 22. RESTITUTION DES BIENS LOUES

A la cessation du bail, pour quelle que cause que ce soit, lesdits Aménagements devront être enlevés et les Biens loués remis en leur état initial par TDF, sauf si un accord préalable entre les parties en décidait autrement.

ARTICLE 23. DROIT DE PREEMPTION CONVENTIONNEL

Pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements éventuels, le Bailleur accorde à TDF un droit de préemption pour l'achat des Biens loués.

Ainsi, dans le cas où le Bailleur souhaite vendre la pleine propriété ou en démembrement tout ou partie du ou des terrains d'assiette des Biens loués, le Bailleur devra proposer la vente en priorité à TDF par lettre recommandée avec avis de réception en indiquant le prix et les conditions de la vente projetée et, le cas échéant, les coordonnées exactes du ou des acheteur(s) intéressé(s).

A compter de la réception par TDF de la lettre recommandée mentionnant l'offre de vente du Bailleur, TDF disposera d'un délai d'un mois pour accepter l'offre ou formuler une contreproposition.

A l'expiration du délai susvisé si les Parties ne sont pas parvenues à un accord ou si TDF n'a pas répondu, TDF sera déchu de plein droit de son droit de préemption et cela n'emportera aucune modification du Bail qui se poursuivra dans les mêmes conditions et notamment sa transmission à tout nouvel acquéreur le cas échéant.

Par dérogation à l'alinéa précédent, dans l'hypothèse où les Parties n'ont pas conclu d'accord pour la vente ici visée et que le Bailleur décide de modifier à la baisse le prix et les conditions de la vente projetée, le Bailleur devra en aviser préalablement TDF par lettre recommandée avec avis de réception afin que TDF puisse se positionner selon les nouvelles conditions du Bailleur à peine de nullité de la vente avec le tiers acquéreur. TDF disposera d'un délai de quinze jours pour y répondre favorablement, passé ce délai ou silence gardé par TDF, cela vaudra renonciation au bénéfice du droit de préemption.

Il est d'ores et déjà convenu que TDF prendra à sa charge les droits de mutation et les frais de notaires. De même, les frais de bornage et le coût des diagnostics obligatoires seront également pris en charge par TDF. Le Bailleur restera seul redevable des éventuelles plus-values immobilières et tout autre taxe ou impôt lui incombant normalement dû en pareille vente.

La vente sera soumise à minima à la levée des conditions suspensives suivantes : (i) absence de toutes suretés sur les Biens vendus (ii) purge de tout droit de préemption.

ARTICLE 24. CLAUSE DE CONFIDENTIALITE

Le présent bail étant un élément permettant la pérennité de l'activité de TDF, le Bailleur s'engage à conserver strictement confidentiel le Bail y compris ses annexes.

En conséquence, le Bailleur s'interdit de communiquer, directement ou indirectement et sous quelle que forme que ce soit, à aucun tiers les faits et les termes du Bail sauf accord préalable de TDF.

Le Bailleur pourra toutefois divulguer les faits et les termes du Bail sans accord préalable de TDF :

- à ses avocats, comptables, assureurs qui ont strictement besoin d'avoir accès à ces informations dans le cadre de l'accomplissement de leurs missions et uniquement dans la limite de ce dont ils ont besoin et de ce qui est exigé par la loi, étant observé que chacune des Parties sera réputée responsable des manquements de ses préposés ou mandataires ;
- aux éventuels acquéreurs des Biens loués visés à l'article 5 du Bail ;
- aux administrations et organismes de tutelle et de contrôle en cas de nécessité ;
- devant les tribunaux en cas de nécessité.

Tout manquement par le Bailleur aux stipulations ci-dessus est susceptible d'engager sa responsabilité contractuelle.

ARTICLE 25. PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

Conformément à la Loi « Informatique et Libertés » n°78-17 du 6 janvier 1978 et de l'ordonnance n° 2018-1125 du 12 décembre 2018, il est précisé que le Bailleur peut obtenir communication des informations nominatives fournies dans le cadre des présentes et, le cas échéant, à en demander toutes rectifications à TDF. Ces informations sont exclusivement utilisées pour la gestion des baux.

Afin de s'assurer de l'identité du bailleur et de sa qualité à signer les présentes, le Bailleur a communiqué des documents qui seront annexés ci-dessous. Le Bailleur réitère son accord quant à la transmission de ces pièces et accepte sa conservation par TDF.

TDF déclare qu'il conservera ces annexes aux seules fins de la gestion de ce bail et afin de faciliter l'enregistrement du bail. Tout autre usage est interdit. Le Bailleur pourra s'il le souhaite demander restitution de ces annexes ou leur destruction.

ARTICLE 26. REGLEMENT DES LITIGES

Tout différend relatif à l'interprétation ou à l'exécution du présent bail fera l'objet, préalablement à la saisine de la juridiction compétente, d'une recherche d'accord amiable entre les parties.

A défaut d'un accord dans un délai de 3 mois après la survenance d'un tel différend, le litige sera porté, à l'initiative de la partie la plus diligente, devant la juridiction compétente du lieu de situation des Biens loués.

ARTICLE 27. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

Le Bailleur, à l'adresse indiquée en tête des présentes, en Mairie d'Annonay 07104
TDF, à sis 250 Boulevard Mireille Lauze CS70165, 13387 Marseille cedex 10

Toute notification à effectuer dans le cadre des présentes sera faite par écrit aux adresses susvisées.

ARTICLE 28. ENREGISTREMENT DU BAIL

Tous les frais, droits et honoraires de rédaction du présent acte et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés et acquittés par le Preneur qui s'y oblige.

Ainsi le Preneur prendra à sa charge les frais relatifs à l'enregistrement du bail par un notaire.

Le Bailleur s'engage à réitérer son engagement de louer par bail authentique et, le cas échéant, à faire certifier sa signature relative à la procuration qui lui sera transmise dans le cadre de la signature du bail authentique.

ARTICLE 29. COORDONNEES DU BAILLEUR

Pour faciliter les échanges relatifs au présent bail

Noms : Simon PLENET (Maire) ou Jérémy LADET

Courriel : jeremy.ladet@annonay.fr

Tél : 04 75 69 32 73 (Mairie) - 04 75 69 32 62 ou 07 60 18 56 90 (Jérémy LADET)

Fait en trois exemplaires originaux,

A
Le

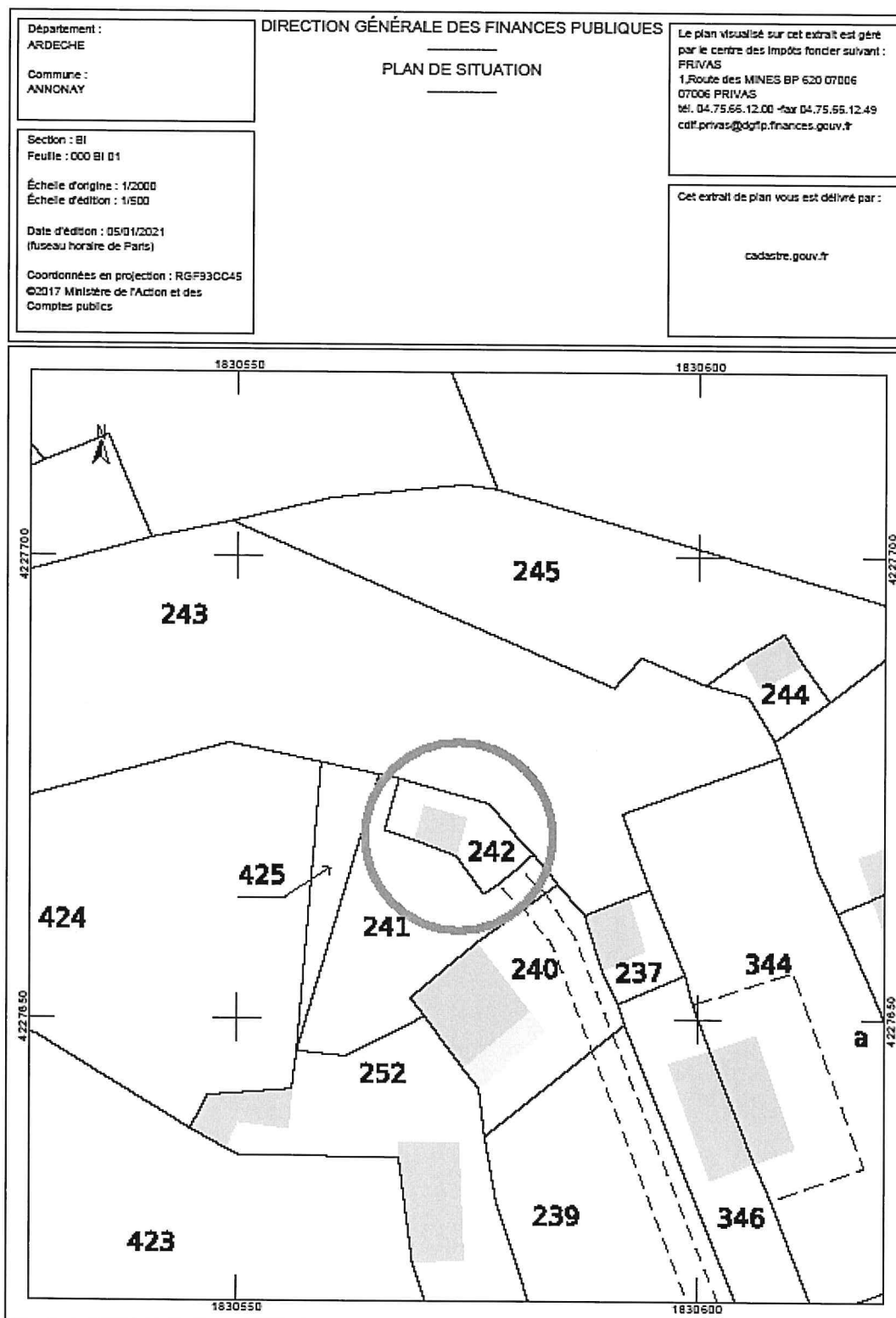
A
Le

Le Bailleur

TDF

ANNEXE 1

PLAN DE SITUATION (ET DE MASSE) DES BIENS LOUES



ANNEXE 2

CONDITIONS D'ACCES AUX BIENS LOUES

Le bailleur accorde à TDF un droit de passage et de passage de réseaux enterrés si nécessaire sur la parcelle, cadastrée section BI n°242 sur la Commune d'Annonay dont il est propriétaire et permettant l'accès aux Biens loués. De même, il fera bénéficier TDF des servitudes éventuelles dont lui-même est bénéficiaire.

Si ces servitudes n'existent pas, TDF demandera au bailleur du fonds enclavé, objet du présent bail, d'exercer son droit à la servitude de passage.

Le bailleur assure l'accès à la parcelle par le maintien en état de viabilité d'un chemin d'accès utilisable par un véhicule d'un modèle courant.

Rappel des servitudes :

Aux termes de l'acte reçu par Maître LEVRAULT Henri, notaire à Annonay, le 25 octobre 1968, il a été stipulé ce qui est ci-après rapporté :

« Il est ici indiqué que Monsieur ALLUY, vendeur, subira une servitude de passage de cinq mètres quarante de largeur dont une bande de trois mètres de large sur soixante-deux mètres de long, soit cent quatre-vingt-six mètres carrés, qui recevra un revêtement bitumeux. Un plan parcellaire indiquant la servitude de passage ci-dessus stipulée, demeurera annexé aux présentes après mention ».

ANNEXE 3

Copie titre de propriété

ANNEXE 4

Délibération du Conseil Municipal

B A I L Code Civil

Le présent bail ne peut en aucun cas être considéré comme liant les parties à quelque titre que ce soit sans la signature des personnes compétentes pour les représenter.

<p style="text-align: center;">B A I L Commune d'ANNONAY / TDF</p>
--

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Les Habitants du Hameau du Châtainais, dont les biens sont gérés par la commune d'ANNONAY, département de l'Ardèche (07), représentée par Monsieur Simon PLENET, domicilié en la mairie d'Annonay (07100), agissant à l'effet des présentes en sa qualité de Maire de ladite commune et en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du _____ dont copie certifiée conforme demeurera ci-annexée après mention,
Précision faite qu'une copie certifiée conforme de cette délibération a été régulièrement reçue et déposée en Préfecture de _____, le _____,

Ci-après dénommée « le Bailleur »
D'une part,

ET

TDF, Société par Actions Simplifiée au capital de 166 956 512 €, dont le siège social est 155 bis avenue Pierre Brossolette, 92541 MONTRouGE, inscrite au RCS de Nanterre sous le numéro 342 404 399, représentée par Christian GRIMALDI, agissant en qualité de Responsable du Patrimoine Provence Drôme Ardèche, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée "TDF"
D'autre part,

Le Bailleur et TDF seront dénommés collectivement les « Parties » et individuellement la « Partie ».

PREAMBULE :

Le Bailleur et TDF ont signé en date du 24 avril 2013 un bail civil afin de consentir à la location les Biens loués cités ci-dessous.

Le bail susvisé arrivant à échéance le 23 avril 2022, les parties ont convenu de poursuivre l'occupation de TDF conformément aux conditions visées aux présentes.

Il est stipulé entre les Parties que celles-ci agiront de bonne foi et avec une parfaite loyauté pendant la durée du présent bail et ses renouvellements éventuels. Ainsi, le Bailleur observera un comportement impartial et équitable à l'égard du « Preneur ».

Les parties entendent rappeler également que l'ensemble des clauses du présent bail sont librement négociables au sens de l'article 1110 du Code Civil.

IL EST CONVENU CE QUI SUIVIT :

ARTICLE 1. DEFINITIONS

Site radioélectrique, ci-après dénommé « site » : désigne un emplacement spécialement aménagé en vue de recevoir des stations radioélectriques, lesdits aménagements étant définis ci-après.

Aménagements : sont constitués par un ensemble d'infrastructures comprenant notamment un ou plusieurs pylônes, pylônets, bâtiments, locaux techniques permettant notamment l'installation, la mise en service, l'exploitation, l'entretien des stations radioélectriques.

Station radioélectrique : désigne une ou plusieurs installations d'émission, transmission ou réception, ou un ensemble de ces installations y compris les systèmes antennaires associés, les multiplexeurs et chemins de câbles ainsi que les appareils accessoires, localisés au sol ou aériens, dont l'ensemble constitue les équipements radioélectriques, nécessaires à la fourniture de communications électroniques

Communications électroniques : « émissions, transmissions ou réceptions de signes, de signaux, d'écrits, d'images ou de sons par voie électromagnétique » (article L.32 du Code des Postes et Communications Electroniques).

ARTICLE 2. OBJET

Le présent bail définit les conditions dans lesquelles le Bailleur loue à TDF les biens décrits à l'article 5 ci-après, selon les dispositions du Code civil sur le louage.

ARTICLE 3. PIECES CONTRACTUELLES

Le présent contrat est formé d'un ensemble d'articles numérotés de 1 à 29, et de quatre Annexes dénommées comme suit :

Annexe 1 : Plan de situation (et de masse) des Biens loués

Annexe 2 : Conditions d'accès aux Biens loués

Annexe 3 : Copie du titre de propriété des Biens loués

Annexe 4 : Délibération CM

ARTICLE 4. RESILIATION DU OU DES CONVENTIONS ANTERIEURES

La prise d'effet du présent bail emporte résiliation amiable par les deux parties de la ou des conventions antérieures relatives aux Biens loués.

ARTICLE 5. DESIGNATION DES BIENS LOUES

Le Bailleur loue à TDF, qui accepte, les biens désignés ci-dessous (dénommés « Biens loués »), conformément au plan joint en annexe 1, qui fait intégralement partie du présent contrat :

Une parcelle de terrain figurant au cadastre de la commune d'Annonay (07100), lieu-dit "Mont Miandon", section B n°476, pour une contenance de 1240 m².

A la date de la signature du présent bail, les Parties précisent qu'il existe sur la parcelle :

- Un bâtiment d'une superficie au sol d'environ 51 m² et
- Un pylône d'une hauteur d'environ 40 m,

Ces deux éléments étant et demeurant la propriété exclusive de TDF, ce que le Bailleur reconnaît expressément pour l'avoir accepté lors du précédent bail.

ARTICLE 6. DESTINATION DES BIENS LOUES

Les Biens loués sont destinés à l'installation et l'exploitation de site radioélectrique qui seront la propriété de TDF, ceci afin de :

- 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 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 opérateur tiers) notamment en application du droit sectoriel des communications électroniques.

Les Aménagements, lorsqu'ils sont réalisés ou acquis par TDF, demeurent sa propriété pleine et entière, y compris à l'expiration du bail.

ARTICLE 7. CONDITIONS D'UTILISATION DES BIENS LOUES

7-1 TDF peut développer toute activité sur le Site installé sur les Biens loués, dans le respect de la destination de ceux-ci définie à l'article 6. Cependant TDF devra demander l'autorisation du bailleur pour toute installation de la 5G et ce, pendant toute la durée du moratoire sur la 5G votée par la commune

7-2 Le Bailleur s'engage à respecter et à faire respecter par tout tiers le droit d'usage des Biens loués consenti à TDF et à ne pas porter atteinte à l'intégrité du Site. A cet effet, en aucun cas les Biens loués ne peuvent être utilisés et/ou modifiés par le Bailleur, ainsi que par les préposés et sous-traitants de ce dernier pendant toute la durée d'application du présent bail.
Il est entendu que les Biens loués définis à l'article 5 « Désignation des Biens loués » ne pourront être mis à disposition par le Bailleur à des tiers pendant la durée du Bail.

7-3 Dans l'hypothèse où le Bailleur serait dans l'obligation d'effectuer des travaux indispensables au maintien en l'état des Biens loués et susceptibles d'interrompre le fonctionnement et/ou l'exploitation du Site, le Bailleur s'engage à informer TDF par lettre recommandée avec accusé de réception de cette opération, en respectant un préavis minimum de 6 mois. En cas d'urgence, le Bailleur saisit sans délai TDF, et les parties négocient entre elles les conditions de réalisation de ces travaux.

Les travaux visés à l'alinéa précédent ouvrent à TDF le droit de signifier au Bailleur par lettre recommandée adressée avec accusé de réception, la suspension du bail pendant toute la durée desdits travaux.

En toute hypothèse, les préjudices financiers directs et indirects subis par TDF du fait de ces travaux seront à la charge du Bailleur.

7-4 Sauf accord préalable de TDF ou péril imminent relatif à la sécurité, le Bailleur ne pourra intervenir sur le Site.

7-5 TDF s'engage à respecter pour l'installation, la mise en service, l'exploitation et l'entretien d'un Site les normes et recommandations en vigueur sur le territoire français. TDF s'engage à répondre dans un délai raisonnable à toutes les préconisations que la loi et/ou les règlements imposeraient en France, même dans le cas où celles-ci nécessiteraient l'arrêt définitif ou temporaire de l'exploitation du Site et ce, dans les délais impartis par ces mêmes lois et règlements.
Le loyer ne sera pas dû pendant la période d'arrêt temporaire.

En cas d'arrêt définitif, le bail sera résilié de plein droit sans qu'aucune indemnité ne soit due au Bailleur à ce titre.

ARTICLE 8. AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

TDF fait personnellement son affaire d'obtenir toutes les autorisations administratives et réglementaires nécessaires à l'installation, la mise en service, l'exploitation et l'entretien d'un Site. Elle est autorisée à déposer toute demande d'autorisation d'urbanisme requise par la réglementation en vigueur (permis de construire, déclaration préalable, etc...).

A cet effet et aux termes des présentes, le Bailleur donne dès à présent à TDF son accord permettant l'accomplissement des formalités susvisées.

ARTICLE 9. TRAVAUX

Les travaux nécessaires à l'installation, la mise en service des Aménagements et Stations radioélectriques, l'exploitation et la modification du Site et des Biens loués sont réalisés aux frais, risques et périls de TDF. Les travaux seront effectués dans le respect des normes techniques et règles de l'art.

TDF pourra procéder à l'implantation et au maintien, sur les Biens loués et/ou sur les parcelles dont Bailleur est propriétaire, en aérien ou en sous-sol, des câbles, gaines, chemins de câble, lignes et fourreaux nécessaires à l'arrivée de l'énergie électrique et aux connexions du Site de TDF (y compris Fibres Optiques), aux réseaux filaires de communications électroniques présents sur le domaine public à proximité des Biens loués.

Le Bailleur autorise dès à présent TDF à exécuter ou à faire exécuter tous travaux nécessaires à l'activité déployée sur les Biens loués conformément à la destination précisée à l'Article 5 du présent bail.

ARTICLE 10. IMPLANTATION DU PYLONE

TDF procédera à l'installation technique du pylône et des câbles de raccordement en respectant strictement les normes techniques et les règles de l'art.

ARTICLE 11. COMPATIBILITE ELECTROMAGNETIQUE

Dans l'hypothèse où un tiers solliciterait du Bailleur l'autorisation d'installer des équipements techniques à proximité des Biens loués, le Bailleur s'engage, avant d'autoriser ladite installation, à ce que soient réalisées, sans que la charge financière en soit supportée par TDF, des études de compatibilité électromagnétique avec les équipements techniques constitutifs du Site de TDF et leur éventuelle mise en compatibilité. TDF s'engage à transmettre au Bailleur les informations nécessaires à la réalisation des études de compatibilité. Si cette mise en compatibilité s'avère techniquement impossible à réaliser, ou si le tiers renonce à la réaliser pour quelque motif que ce soit, le Bailleur s'engage à refuser son accord à l'installation desdits équipements techniques projetés par le tiers.

ARTICLE 12. ALIMENTATION ELECTRIQUE

TDF conservera son alimentation électrique telle qu'elle a pu être consentie lors du précédent bail.

ARTICLE 13. ENTRETIEN DES BIENS LOUES

Le Bailleur s'oblige aux charges de gros entretien des Biens loués, conformément à l'article 1720 du Code civil.

TDF maintient en bon état les Biens loués pendant toute la durée du bail.

ARTICLE 14. ACCES AUX BIENS LOUES

Le Bailleur autorise les personnels de TDF, ses sous-traitants, préposés et tout tiers autorisés par TDF, à accéder aux Biens loués à tout moment, suivant les modalités préalablement définies en annexe 2, faisant partie intégrante du présent bail.

Le Bailleur fait bénéficier TDF des servitudes éventuelles dont lui-même est bénéficiaire. Si ces servitudes n'existent pas, TDF pourra demander au Bailleur d'exercer son droit à servitude, notamment de passage

Le Bailleur accorde un droit de passage temporaire sur les terrains dont il est propriétaire, aux fins de permettre le passage de tout véhicule nécessaire à la construction et l'évolution du site et à l'entretien des Biens loués par TDF. Toute dégradation causée par TDF est interdite et fera, le cas échéant, l'objet d'une remise en état au titre de l'article 1240 du Code civil.

ARTICLE 15. ASSURANCES

Le Bailleur assure les Biens loués et est couvert par une assurance "responsabilité civile".
Le Bailleur maintiendra ses assurances pendant toute la durée du bail.

TDF s'oblige à justifier au Bailleur, à première demande de celui-ci, d'une assurance en cours de validité garantissant sa responsabilité civile professionnelle au cas où celle-ci serait engagée.

Le Bailleur et ses assureurs renoncent à tout recours contre TDF, les mandataires de TDF et les assureurs des personnes précitées, au titre du présent bail, au-delà de 7.600.000 euros par sinistre et par an ;

ARTICLE 16. DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années à compter du 1^{er} janvier 2021.

A l'expiration de cette période initiale, le présent bail est ensuite renouvelé dans les mêmes termes et aux mêmes conditions par périodes de neuf (9) ans, sauf dénonciation par le Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, vingt-quatre (24) mois au moins avant la fin de la période contractuelle en cours.

La dénonciation envoyée par le Bailleur à TDF devra mentionner obligatoirement une proposition à entrer en pourparlers pour le renouvellement de bail au profit de TDF.

A compter de la réception de la lettre signifiant à TDF la dénonciation de la tacite reconduction, les Parties disposeront de 6 mois pour convenir des modalités de poursuite de l'occupation par TDF. A défaut d'accord, le préavis, non suspensif, se poursuivra jusqu'à son terme et TDF devra restituer les Biens loués en application de l'article 22.

Par dérogation à ce qui précède, le Bailleur sera dispensé de mentionner à sa dénonciation de bail une proposition à entrer en pourparlers avec TDF lorsqu'il projette, sur les Biens loués, (i) d'édifier toute construction autre que celle relative à l'activité de TDF ou (ii) de reprendre l'emplacement à des fins personnelles.

ARTICLE 17. LOYER

17-1- Calcul du loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le versement d'un loyer annuel comprenant :

- une partie fixe, couvrant la location des biens définis à l'article 5 « désignation des Biens loués » et l'utilisation du Site pour les services audiovisuels, pour les services de Communications électroniques à caractère de service public (gendarmerie, police nationale, service de lutte contre l'incendie, SAMU...) ou des services locaux à caractère d'intérêt général, ainsi que pour les services type Machine to Machine d'un montant de Mille Euros (1.000 €) net
- une partie variable forfaitaire, calculée en fonction du nombre d'opérateurs de Communications électroniques justifiant d'un contrat d'accueil et/ou commercial avec TDF et ayant la propriété d'équipements installés fournissant un service de téléphonie mobile au public, d'un montant de Trois Mille Euros (3.000 €) net par opérateur.

Au jour de la signature du présent bail, compte tenu de la présence de quatre opérateurs de Communications électroniques disposant d'équipements installés fournissant un service de téléphonie mobile au public, le loyer s'élève à **Treize Mille Euros (13.000 €) net**. Le bailleur déclare ne pas être assujetti à la TVA.

Si le Bailleur, en cours de bail, devait opter pour un assujettissement à la TVA, le montant net du loyer sera alors augmenté de la TVA en vigueur au jour où le loyer est exigible.

Le montant du loyer sera donc majoré de Trois Mille Euros (3.000 €) net par l'arrivée de tout nouvel opérateur visé à la partie variable. Le montant de l'augmentation pour la première année, sera calculé prorata temporis entre la date de mise en service des équipements du nouvel opérateur et le 31 décembre de l'année en cours.

Le montant du loyer sera minoré de Trois Mille Euros (3.000 €) net par le départ de tout opérateur visé à la partie variable. Le montant de la minoration pour l'année de départ, sera calculé prorata temporis entre la date de départ des équipements de l'opérateur et le 31 décembre de l'année en cours.

TDF s'engage à informer le Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, de la date d'entrée sur le site ou de départ du site de tout opérateur visé à la partie variable.

Le loyer comprend toutes les charges à l'exception des taxes locatives, prestations, fournitures particulières afférentes aux Biens loués qui seront payées directement par TDF.

17-2- Modalités de paiement du loyer

Le Loyer est payable d'avance sur présentation d'un avis de sommes à payer établi par la perception dont dépend le Bailleur. Afin que le règlement puisse être effectué dans les meilleures conditions, l'avis de sommes à payer devra comporter les indications suivantes :

- Centre De Responsabilité (CDR) : PA25
- Code IG (Identifiant Géographique) du site : IG 0701002

Les avis de sommes à payer sont à adresser à :

TDF

TSA 92002

59711 LILLE CEDEX 9

Le paiement est réalisé par virement à 60 jours à compter de la date d'émission de l'avis de sommes à payer.

Le virement est réalisé sur le compte N°C0700000000, ouvert à la banque de France, code établissement 30001, code guichet 00655, clé 91

Le paiement du premier loyer est exigible dès la date de prise d'effet du présent bail. Il est calculé prorata temporis depuis la date d'effet du bail jusqu'au 31 décembre de l'année en cours.

17-3 - Révision du loyer

Le loyer est révisable à l'expiration de chaque année civile, sur la base de l'indice du coût de la construction ICC publié par l'INSEE.

La première révision aura lieu le 1^{er} janvier de l'année suivant la signature (et au moins au terme d'une année complète) et l'indice de référence est le dernier indice ICC du 2^{ème} trimestre publié à la date de signature de l'acte.

Pour chaque révision à intervenir, l'indice de référence sera comparé à celui du même trimestre de l'année suivante, lequel servira lui-même de base de comparaison pour le rajustement suivant et ainsi de suite.

Les Parties conviennent expressément qu'en fonction de la variation de l'ICC, la révision s'effectuera de la manière suivante :

- si la variation annuelle de l'ICC est comprise entre 0% et 2 %, le loyer sera augmenté conformément à la variation de l'indice ;
- si la variation annuelle de l'ICC est négative, le loyer ne subira pas de baisse et restera identique au loyer de l'année précédente ;
- si la variation annuelle de l'ICC est supérieure à 2 %, le montant du loyer sera forfaitairement réévalué de 2 %.

Si l'indice choisi cessait d'être publié ou ne pouvait être appliqué pour quelque cause que ce soit, le réajustement se ferait sur la base de l'indice de remplacement qui serait alors publié, avec application, le cas échéant, du coefficient de raccordement nécessaire.

Dans le cas où aucun indice de remplacement ne serait publié, les Parties conviennent de lui substituer un indice choisi d'un commun accord entre elles.

A défaut d'accord entre les Parties, l'indice de remplacement sera déterminé par un arbitre choisi par les Parties ou désigné, faute d'accord entre elles, par le juge des référés compétent, statuant sur requête de la Partie la plus diligente.

ARTICLE 18. IMPOTS ET TAXES

TDF s'engage à acquitter tous impôts et taxes habituellement à la charge des locataires.

ARTICLE 19. CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de refus de l'une des autorisations mentionnées à l'article 8, nécessaires à l'implantation et l'exploitation du Site radioélectrique, le présent bail pourra être résolu, de plein droit, à l'initiative de TDF. Dans cette hypothèse, le Bailleur conservera, à titre d'indemnité, le loyer versé par TDF au titre de la période courant jusqu'à la date de signification par TDF au Bailleur, par lettre recommandée adressée avec accusé de réception, de la réalisation de la clause résolutoire.

TDF procédera, s'il y a lieu, à la remise en état des Biens loués.

ARTICLE 20. RESILIATION

Dans l'éventualité où TDF n'aurait plus l'utilité des Biens loués, par suite de l'évolution des techniques ou pour toute autre cause, elle pourrait résilier le présent bail à tout moment, moyennant le respect d'un préavis de douze (12) mois signifié au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 21. OPPOSABILITE DU BAIL

En cas de mutation des Biens loués, le Bailleur s'engage à informer de l'existence du bail et de l'existence des Aménagements et à communiquer le présent bail à tout cessionnaire, et à lui rendre opposable l'ensemble des dispositions qui y sont contenues.

ARTICLE 22. RESTITUTION DES BIENS LOUES

A la cessation du bail, pour quelle que cause que ce soit, lesdits Aménagements devront être enlevés et les Biens loués remis en leur état initial par TDF, sauf si un accord préalable entre les parties en décidait autrement.

ARTICLE 23. DROIT DE PREEMPTION CONVENTIONNEL

Pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements éventuels, le Bailleur accorde à TDF un droit de préemption pour l'achat des Biens loués.

Ainsi, dans le cas où le Bailleur souhaite vendre la pleine propriété ou en démembrement tout ou partie du ou des terrains d'assiette des Biens loués, le Bailleur devra proposer la vente en priorité à TDF par lettre recommandée avec avis de réception en indiquant le prix et les conditions de la vente projetée et, le cas échéant, les coordonnées exactes du ou des acheteur(s) intéressé(s).

A compter de la réception par TDF de la lettre recommandée mentionnant l'offre de vente du Bailleur, TDF disposera d'un délai d'un mois pour accepter l'offre ou formuler une contreproposition.

A l'expiration du délai susvisé si les Parties ne sont pas parvenues à un accord ou si TDF n'a pas répondu, TDF sera déchu de plein droit de son droit de préemption et cela n'emportera aucune modification du Bail qui se poursuivra dans les mêmes conditions et notamment sa transmission à tout nouvel acquéreur le cas échéant.

Par dérogation à l'alinéa précédent, dans l'hypothèse où les Parties n'ont pas conclu d'accord pour la vente ici visée et que le Bailleur décide de modifier à la baisse le prix et les conditions de la vente projetée, le Bailleur devra en aviser préalablement TDF par lettre recommandée avec avis de réception afin que TDF puisse se positionner selon les nouvelles conditions du Bailleur à peine de nullité de la vente avec le tiers acquéreur. TDF disposera d'un délai de quinze jours pour y répondre favorablement, passé ce délai ou silence gardé par TDF, cela vaudra renonciation au bénéfice du droit de préemption.

Il est d'ores et déjà convenu que TDF prendra à sa charge les droits de mutation et les frais de notaires. De même, les frais de bornage et le coût des diagnostics obligatoires seront également pris en charge par TDF. Le Bailleur restera seul redevable des éventuelles plus-values immobilières et tout autre taxe ou impôt lui incombant normalement dû en pareille vente.

La vente sera soumise à minima à la levée des conditions suspensives suivantes : (i) absence de toutes suretés sur les Biens vendus (ii) purge de tout droit de préemption.

ARTICLE 24. CLAUSE DE CONFIDENTIALITE

Le présent bail étant un élément permettant la pérennité de l'activité de TDF, le Bailleur s'engage à conserver strictement confidentiel le Bail y compris ses annexes.

En conséquence, le Bailleur s'interdit de communiquer, directement ou indirectement et sous quelle que forme que ce soit, à aucun tiers les faits et les termes du Bail sauf accord préalable de TDF.

Le Bailleur pourra toutefois divulguer les faits et les termes du Bail sans accord préalable de TDF :

- à ses avocats, comptables, assureurs qui ont strictement besoin d'avoir accès à ces informations dans le cadre de l'accomplissement de leurs missions et uniquement dans la limite de ce dont ils ont besoin et de ce qui est exigé par la loi, étant observé que chacune des Parties sera réputée responsable des manquements de ses préposés ou mandataires ;
- aux éventuels acquéreurs des Biens loués visés à l'article 5 du Bail ;
- aux administrations et organismes de tutelle et de contrôle en cas de nécessité ;
- devant les tribunaux en cas de nécessité.

Tout manquement par le Bailleur aux stipulations ci-dessus est susceptible d'engager sa responsabilité contractuelle.

ARTICLE 25. PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

Conformément à la Loi « Informatique et Libertés » n°78-17 du 6 janvier 1978 et de l'ordonnance n° 2018-1125 du 12 décembre 2018, il est précisé que le Bailleur peut obtenir communication des informations nominatives fournies dans le cadre des présentes et, le cas échéant, à en demander toutes rectifications à TDF. Ces informations sont exclusivement utilisées pour la gestion des baux.

Afin de s'assurer de l'identité du bailleur et de sa qualité à signer les présentes, le Bailleur a communiqué des documents qui seront annexés ci-dessous. Le Bailleur réitère son accord quant à la transmission de ces pièces et accepte sa conservation par TDF.

TDF déclare qu'il conservera ces annexes aux seules fins de la gestion de ce bail et afin de faciliter l'enregistrement du bail. Tout autre usage est interdit. Le Bailleur pourra s'il le souhaite demander restitution de ces annexes ou leur destruction.

ARTICLE 26. REGLEMENT DES LITIGES

Tout différend relatif à l'interprétation ou à l'exécution du présent bail fera l'objet, préalablement à la saisine de la juridiction compétente, d'une recherche d'accord amiable entre les parties.

A défaut d'un accord dans un délai de 3 mois après la survenance d'un tel différend, le litige sera porté, à l'initiative de la partie la plus diligente, devant la juridiction compétente du lieu de situation des Biens loués.

ARTICLE 27. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

Le Bailleur, à l'adresse indiquée en tête des présentes, en Mairie d'Annonay 07104
TDF, à sis 250 Boulevard Mireille Lauze CS70165, 13387 Marseille cedex 10

Toute notification à effectuer dans le cadre des présentes sera faite par écrit aux adresses susvisées.

ARTICLE 28. ENREGISTREMENT DU BAIL

Tous les frais, droits et honoraires de rédaction du présent acte et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés et acquittés par le Preneur qui s'y oblige.

Ainsi le Preneur prendra à sa charge les frais relatifs à l'enregistrement du bail par un notaire.

Le Bailleur s'engage à réitérer son engagement de louer par bail authentique et, le cas échéant, à faire certifier sa signature relative à la procuration qui lui sera transmise dans le cadre de la signature du bail authentique.

ARTICLE 29. COORDONNEES DU BAILLEUR

Pour faciliter les échanges relatifs au présent bail

Noms : Simon PLENET (Maire) ou Jérémy LADET

Courriel : jeremy.ladet@annonay.fr

Tél : 04 75 69 32 73 (Mairie) - 04 75 69 32 62 ou 07 60 18 56 90 (Jérémy LADET)

Fait en trois exemplaires originaux,

A
Le

A
Le

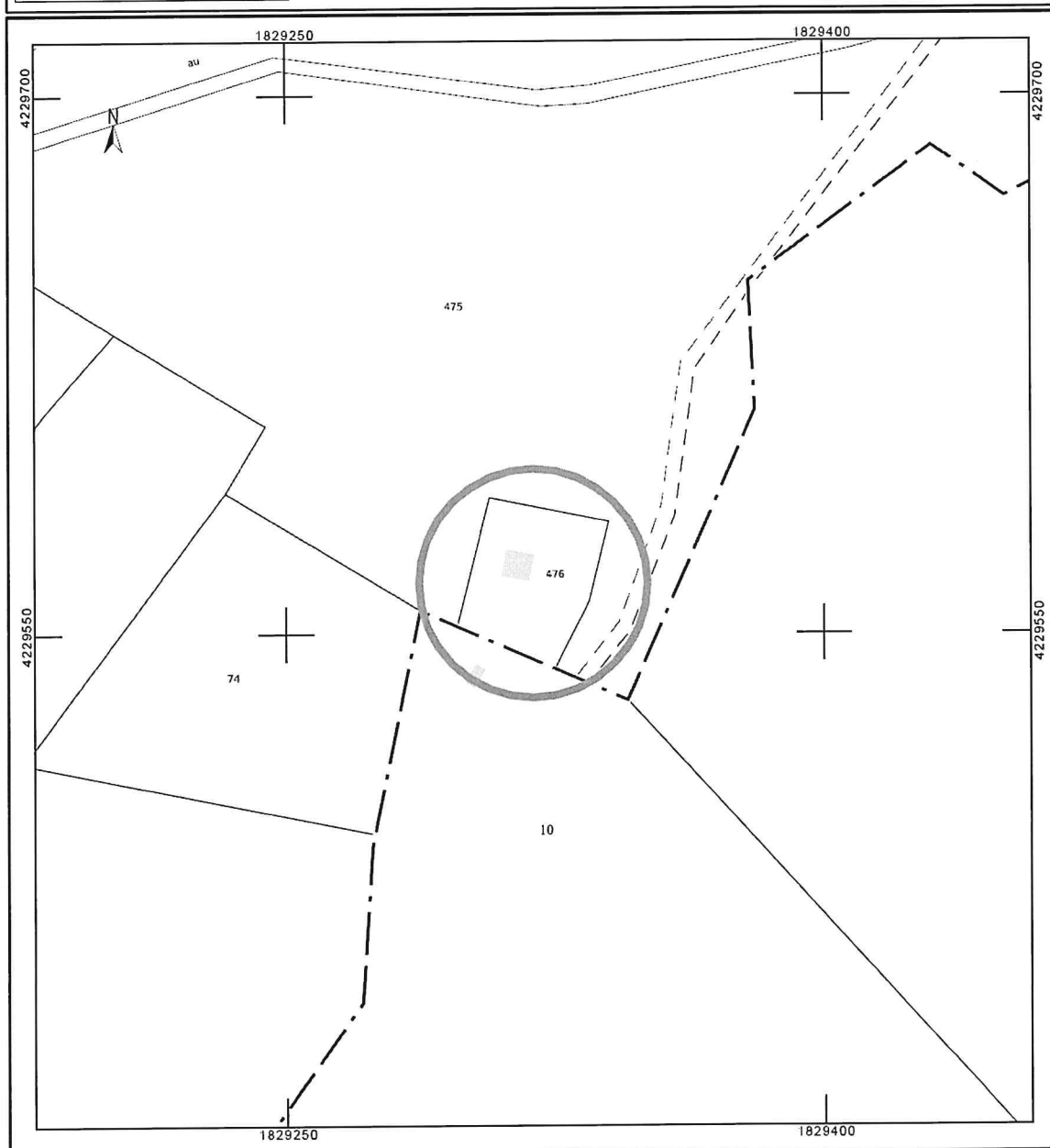
Le Bailleur

TDF

ANNEXE 1

PLAN DE SITUATION (ET DE MASSE) DES BIENS LOUES

Département : ARDECHE Commune : ANNONAY	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES ----- PLAN DE SITUATION -----	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : PRIVAS 1, Route des MINES BP 620 07006 07006 PRIVAS tél. 04.75.66.12.00 - fax 04.75.66.12.49 cdif.privas@dgif.finances.gouv.fr
Section : B Feuille : 000 B 01 Échelle d'origine : 1/2500 Échelle d'édition : 1/1500 Date d'édition : 05/01/2021 (fuseau horaire de Paris) Coordonnées en projection : RGF93CC45 ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics	Cet extrait de plan vous est délivré par : <div style="text-align: center;">cadastre.gouv.fr</div>	



ANNEXE 2

CONDITIONS D'ACCES AUX BIENS LOUES

Le bailleur accorde à TDF un droit de passage et de passage de réseaux enterrés si nécessaire sur la parcelle, cadastrée section B n°475 sur la Commune d'Annonay dont il est propriétaire et permettant l'accès aux Biens loués.

De même, il fera bénéficier TDF des servitudes éventuelles dont lui-même est bénéficiaire. Notamment sur la parcelle section BM n°10, parcelle appartenant à M. Felix BECHETOILLE et louée à la commune d'Annonay par bail emphytéotique pour une durée de 50 ans à compter du 8 septembre 1978 (acte passé chez Maître Boyer, notaire à Annonay).

Si ces servitudes n'existent pas, TDF demandera au bailleur du fonds enclavé, objet du présent bail, d'exercer son droit à la servitude de passage.

ANNEXE 3

Copie titre de propriété

ANNEXE 4

Délibération du Conseil Municipal

