

TOTEM**BAIL
PORTANT MISE A DISPOSITION
D'EMPLACEMENTS POUR
L'ACCUEIL D'INFRASTRUCTURES****FRA08300439
Nom site PIGNANS****ENTRE-LES SOUSSIGNES**

La Commune de PIGNANS, sise en l'hôtel de ville situé, 7 Place de la Mairie 83790 PIGNANS,

Représentée par Monsieur Fernand BRUN, en qualité de Maire, dûment habilité aux fins de signatures des présentes par délibération du Conseil Municipal en date du XX/XX/XXXX, reçue à la Préfecture le XX/XX/XXXX jointe en annexe des présentes.

Ci-après dénommé « le Bailleur »

ET

TOTEM France, Société par actions simplifiée au capital de 416,518.500 Euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Créteil sous le numéro 833 460 918, dont le siège social est sis au 44 avenue de la république - Immeuble Orange Gardens - 92320 CHATILLON

Représentée par Madame Aurélie AUTIER en sa qualité de Directrice du Patrimoine de TOTEM France.

Ci-après dénommé « TOTEM France »

Ci-après dénommés individuellement : « la Partie » ou ensemble : « les Parties »

EXPOSE :

TOTEM France est un opérateur d'infrastructures mobiles passives (pylônes, toits terrasses et autres sites mobiles). Il détient ces infrastructures de télécommunications sur l'ensemble du territoire métropolitain où il y héberge ses clients, dont font partie les opérateurs de communications électroniques.

TOTEM France recherche de nouveaux emplacements susceptibles de permettre l'hébergement des infrastructures passives et des Equipements de réseaux de communications électroniques.

Le Bailleur possède un patrimoine immobilier susceptible d'accueillir les « Infrastructures Passives » nécessaires à l'installation des Equipements Actifs des Occupants, clients de TOTEM France, dont font partie les opérateurs afin qu'ils puissent déployer des réseaux de communication électronique conformément à l'article L33-1 du Code des postes et des communications électroniques (CPCE).

Dans ce contexte, les Parties se sont rapprochées afin de signer le présent contrat de bail (ci-après : le « Bail »).

Cela étant exposé les Parties sont convenues de qui suit :

ARTICLE 1 - DEFINITIONS

Les termes utilisés au singulier comme au pluriel et comportant une majuscule, dans le Bail et dans les autres documents contractuels, auront le sens qui leur est donné ci-dessous :

Mots	Définitions
Autorisation Administrative	Désigne tout permis, décision, autorisation émanant de l'Administration quelle qu'en soit la nature, donnée expressément ou tacitement, en application des lois et règlements nationaux et conformément aux conditions de ceux-ci, tel que permis de construire, déclarations préalables nécessaires à l'implantation de des Infrastructures passives et des Equipements actifs.
Bail	Désigne l'ensemble des présentes stipulations contractuelles, comprenant le présent bail et ses annexes.
Emplacement	Désigne le lieu loué à TOTEM France par le Bailleur. Selon la configuration du site, ce lieu peut être situé sur l'un des immeubles suivants : une toiture/ un toit-terrasse/ une parcelle/ un château d'eau/ un aéroport/ un silo, et/ou local technique etc. Il comprend les servitudes utiles à l'exercice de l'activité du Preneur et de ses Occupants.
Equipements techniques ou Equipements	Désigne une station radioélectrique ou une station de communications électroniques composée d'un ou plusieurs émetteurs ou récepteurs ou un ensemble d'émetteur(s) et/ou récepteur(s). Sont aussi compris les systèmes antennes associées et les appareils accessoires (tout élément constitutif permettant le raccordement au cœur de réseau, y compris la liaison Faisceau Hertzien), localisés au sol ou en aérien, appartenant et/ou exploités sous la responsabilité TOTEM France et ses Occupants conformément aux dispositions du Bail et ayant pour fonction d'assurer un service de communications électroniques en un site donné conformément à l'autorisation d'usage des fréquences résultant des licences. Ces équipements peuvent être installés par TOTEM France ou bien par ses clients opérateurs ou par ses clients entreprise dans le cadre de Contrats d'Hébergement conclus entre TOTEM France et ces derniers.
Immeubles	Désigne l'ensemble immobilier qui constitue le terrain d'assiette du Site.
Infrastructures passives	Désigne les infrastructures déployées sur un Site de type Pylône ou toit-terrasse dont TOTEM France est propriétaire (tels que les locaux techniques, les équipements de sécurité), ainsi que l'ensemble des éléments accessoires de l'environnement technique associés (notamment les fourreaux et chemins de câbles inclus).
Occupant(s)	Désigne(nt) tout tiers Opérateurs de réseaux et de services de communications électroniques au sens de l'article 32 du Code des Postes et Communications Electroniques et/ou clients entreprises hébergés sur un Site ayant signé un Contrat d'Hébergement avec TOTEM France .
Pylône	Désigne un support vertical métallique, en béton ou en toute autre matière, reposant au sol sur une dalle de béton ou ancré dans un massif.
Site	Désigne un ou plusieurs emplacements situé(s) sur le toit-terrasse et/ou en façade et/ou dans les parties communes d'un Immeuble du Bailleur et/ou une emprise sur la parcelle dont dépend l'Immeuble en vue de recevoir les Infrastructures passives et les Equipements actifs.
Toit-Terrasse	Désigne un Site édifié sur un espace sommital localisé sur un bâtiment ou immeuble.

Périmètre de sécurité et d'alimentation

Regroupe tous les éléments ou dispositifs de sécurité : garde-corps / chainette et/ou plots au sol de circulation, échelle, ligne de vie, points d'ancrages, ainsi que toute servitude utile à l'exécution de l'activité du Preneur pour cet Emplacement.

ARTICLE 2 - OBJET DU BAIL

Le présent Bail a pour objet de définir les conditions de mise à disposition, par le Bailleur, au profit de la Société **TOTEM France**, d'un ou plusieurs emplacements définis à l'Article 3, destinés à permettre l'implantation des Infrastructures Passives de la Société **TOTEM France**.

Par implantation, il convient d'entendre l'installation et l'exploitation des Infrastructures Passives.

L'implantation des Infrastructures Passives est la condition essentielle du présent Bail, sans laquelle, **TOTEM France** n'aurait pas contracté.

Les Infrastructures Passives et les Equipements appartiennent soit à **TOTEM France**, soit à des Occupants.

Pour les besoins de l'implantation des Infrastructures Passives, le Bailleur autorise notamment l'installation d'antennes et de faisceaux hertziens, de leurs supports, reliés à des armoires techniques par des chemins de câbles et autres éléments de connectique et du périmètre de sécurité conforme à la législation. Au-delà des mètres-carré (m²) mentionnés dans l'Article 4.1, **TOTEM France** est en droit d'utiliser ces espaces utiles à l'exercice de son activité.

TOTEM France est autorisée à héberger librement tout Occupant, sur les lieux mis à sa disposition.

Il est précisé que le présent Bail n'est pas soumis aux dispositions relatives aux baux commerciaux.

ARTICLE 3 - DOCUMENTS CONTRACTUELS

Le présent Bail est composé des documents contractuels suivants, listés par ordre de priorité décroissante :

- Le présent Bail
- Les Annexes

Il est précisé que les Annexes complètent le présent Bail mais ne le modifie pas. En cas de contradiction entre le présent document et les Annexes, le présent Bail prévaudra sauf stipulation expresse contraire.

Le présent Bail remplace tous les accords antérieurs, oraux ou écrits, entre les Parties relatifs au même objet et constitue l'intégralité de l'accord entre **TOTEM France** et le Bailleur.

Sauf stipulation expresse contraire du présent Bail, celui-ci ne pourra être modifié que par voie d'avenant signé par les représentants habilités des Parties.

ARTICLE 4 - EMPLACEMENT MIS A DISPOSITION

4.1 - DESIGNATION DE L'EMPLACEMENT

L'Emplacement mis à disposition de **TOTEM France**, tel que décrit en Annexe Complémentaire, sis **Lieu-dit Bertoire 83790 PIGNANS** Référence Cadastre : Section : AK - Parcelle : 9 se compose d'une surface de globale (surface louée calculée et zone louée) de 60 m² environ.

Le Bailleur s'engage à fournir à **TOTEM France** l'ensemble des pièces référencées en Annexe Complémentaire.

Il convient de préciser que :

- La surface louée calculée, dont l'Emplacement comprend les Infrastructures passives et les Equipements : le système antenne, le mobilier radio, les Baies radio et tout ou une partie du local technique.
- Les chemins de câbles, les coaxiaux servant à relier les Equipements techniques entre eux afin d'en assurer leur bon fonctionnement. Le périmètre de sécurité regroupe tous les éléments ou dispositifs de sécurité défini ci-après : garde-corps / chainette et/ou plots au sol de circulation, échelle, ligne de vie, points d'ancrages, ainsi que toute servitude utile à l'exécution de l'activité **TOTEM France** pour cet Emplacement, bien que non calculés précisément et indiqués ci-dessus dans les mètres-carré (m²), sont inclus dans la surface louée et ne font pas l'objet d'une facturation supplémentaire.

4.2 - VERIFICATION CONTRADICTOIRE DE LA SURFACE DE L'EMPLACEMENT

Dans un délai de trente (30) jours calendaires suivants la date de signature du Bail par le Bailleur, chacune des Parties peut solliciter une vérification de la surface indiquée à l'article 4.1 du Bail. Cette vérification a pour objectif de s'assurer de l'exactitude de la surface mentionnée (hors servitudes mentionnées ci-dessus incluses de facto dans le Bail).

Dans ce cas, un géomètre sera mandaté et payé par la Partie qui en fait la demande afin de procéder aux vérifications requises.

Passé le délai de trente (30) jours calendaires, toute demande de vérification de la surface sera considérée comme forclosée. Aucune des Parties ne pourra se prévaloir de son droit à une telle vérification après l'expiration de ce délai et la surface indiquée à l'article 4.1 du Bail sera considérée comme définitive et irrévocable.

Tous les frais découlant de l'intervention du géomètre seront supportés par le demandeur.

4.3 - ETAT DES LIEUX

Lors de la mise à disposition effective de l'Emplacement, un état des lieux annexé aux présentes sera dressé contradictoirement par les Parties (état des lieux d'entrée) et lors de la restitution effective des lieux occupés (état des lieux de sortie).

4.4 - AMIANTE

Le Bailleur déclare et garantit que les Infrastructures Passives de **TOTEM France** et les Equipements sont situés dans un Immeuble qui n'est pas soumis à la réglementation applicable en matière de protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis et notamment les dispositions des articles R. 1334-14 à R. 1334-22 du Code de la Santé Publique. Une copie du diagnostic attestant l'absence est jointe en Annexe Complémentaire des présentes.

Dans l'hypothèse où les Equipements Techniques de **TOTEM France** et Equipements sont situés dans un Immeuble soumis à la réglementation applicable en matière de protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles

bâti, et notamment les dispositions des articles R. 1334-14 à R. 1334-22 du Code de la santé publique, le Bailleur, en tant que propriétaire de l'immeuble objet des présentes, garantit TOTEM France contre toutes les réclamations et actions qui pourraient survenir pendant la durée du Bail. Il déclare expressément avoir fait procéder au diagnostic et avoir constitué un dossier technique. Le Bailleur communiquera à TOTEM France une copie du dossier technique amiante (joint en Annexe Complémentaire).

Si le Bailleur n'est pas propriétaire, il s'engage à obtenir auprès du propriétaire le dossier technique (joint en Annexe Complémentaire) et à le communiquer à TOTEM France.

4.5 - ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Si 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, ou dans une zone de sismicité, ou dans une zone exposée au risque de radon, ou en secteur d'information sur les sols, un état des risques et pollutions est établi par le Bailleur conformément aux articles L. 125-5 et suivants du Code de l'environnement ainsi qu'aux articles R. 125-23 et suivants du même Code.

Cet état des risques naturels et technologiques doit être établi depuis moins de six (6) mois avant la date de conclusion du Bail, ainsi que, le cas échéant, la liste des dommages consécutifs à la réalisation desdits risques, et des indemnités versées au titre de la garantie nationale contre les effets des catastrophes technologiques et naturelles sont annexés au Bail. Ces documents doivent être impérativement fournis avant la signature du Bail et joints en Annexe Complémentaire.

4.6 - PROPRIETE

Les Infrastructures et les Equipements implantées sur l'Emplacement visé à l'Article 4.1 du présent Bail, sont la propriété exclusive de TOTEM France ou de ses Occupants. En conséquence, et à l'exception d'un dommage causé par le Bailleur, ce dernier n'aura à assumer aucune charge, réparation et imposition afférente à ceux-ci.

Sans que cette liste ne soit exhaustive cela concerne :

- Mâts, pylônes, pylônes
- Armoires techniques et leurs coffrets associés
- Chemins de câbles et coaxiaux
- Câbles, cheminant dans des gaines techniques, dans des chemins de câbles y compris leurs systèmes de fixation
- Systèmes de balisage et d'éclairage
- Systèmes de sécurité conformément à la législation en vigueur (protections des intervenants et délimitation des zones de travail)
- Système de climatisation / ventilation si besoin, y compris leurs protections contre le vandalisme et l'intrusion
- Compteur indépendant pour la fourniture d'électricité doté d'un abonnement spécifique à la charge TOTEM France

Ces Infrastructures et Equipements sont implantés dans différentes zones techniques (terrasses, locaux, gaines, etc.) dont l'accès et l'occupation sont concédés par le Bailleur au titre du présent Bail.

Le Bailleur autorise TOTEM France à installer tous les Equipements utiles à l'exercice de son activité ainsi que de celle des Occupants. Cette autorisation ne donne pas lieu au versement d'un loyer supplémentaire.

4.7 - CONDITIONS D'ACCES

TOTEM France ou les Occupants et leurs sous-traitants auront libre accès, 7 jours sur 7, 24h sur 24 à leurs Infrastructures passives ou Equipements actifs.

Afin de garantir la sécurité liée aux accès, le Bailleur donne l'autorisation à TOTEM France de déployer un système d'accès sécurisé.

À ce titre, le Bailleur autorise TOTEM France et les Occupants à raccorder entre eux par câbles les différents Equipements de télécommunications susvisées notamment aux réseaux d'énergie et de communication électroniques. Cette autorisation constitue une servitude ne donnant pas lieu au versement d'un loyer supplémentaire.

4.8 - SERVITUDES

Conformément aux dispositions de l'Article 682 du Code civil, le Bailleur concède, à TOTEM France et ses Occupants, pendant toute la durée du Bail, à titre de servitude, un droit de passage afin de leur permettre l'accès à l'Emplacement pour les besoins de l'exploitation, l'entretien et la jouissance des Infrastructures Passives et des Equipements.

Le Bailleur autorise également le passage, sur sa parcelle, des différents réseaux nécessaires à l'exploitation des Infrastructures Passives et des Equipements.

Le Bailleur s'engage à informer TOTEM France de tout élément pouvant avoir des effets sur la jouissance paisible de l'Emplacement loué. Ainsi, toute servitude, tout bornage ou arpentage devra être communiqué au Preneur par tout moyen.

4.9 - TRAVAUX D'AMENAGEMENT ET MODIFICATIONS DES EQUIPEMENTS

Le Bailleur accepte que TOTEM France réalise ou laisse réaliser, par ses Occupants, dans les Emplacements loués, les travaux d'aménagement nécessaires à leurs activités distinctes et les travaux éventuels de modification sur les surfaces louées nécessaires à l'hébergement des Equipements actifs des Occupants.

Les Equipements implantés pourront faire l'objet de toute modification et/ou extension ainsi que de toute évolution technologique que TOTEM France ou ses Occupants jugent utile.

4.10 - REPARATIONS OU TRAVAUX

En cas de travaux indispensables, touchant un ou plusieurs Emplacements loués, qui ne pourraient être différés à l'expiration du présent Bail et qui seraient nécessaires au bon entretien ou à la réparation de l'Immeuble, conduisant à la suspension temporaire du fonctionnement des Equipements et Infrastructures Passives, le Bailleur s'engage à :

- en avvertir TOTEM France, par lettre recommandée avec accusé de réception, douze (12) mois avant le début des travaux, sauf cas de force majeure,
- informer TOTEM France de la durée d'indisponibilité.

Le Bailleur s'engage, dès à présent, à faire tout son possible pour trouver une solution de substitution pendant la durée d'indisponibilité, afin de permettre à TOTEM France et ses Occupants de transférer et de continuer d'exploiter leurs Infrastructures Passives et Equipements dans des conditions techniques similaires à celles des présentes.

Si aucune solution satisfaisante n'est trouvée, TOTEM France pourra, sans préavis, résilier le présent Bail par lettre recommandée avec accusé de réception. Cette résiliation n'ouvre aucun droit à indemnisation pour le Bailleur.

Le loyer visé à l'article 13. sera, soit diminué du montant correspondant à la période d'indisponibilité, soit, en cas de résiliation du Bail, calculé au prorata temporis.

Néanmoins, et dans l'hypothèse où le Bailleur aurait consenti à des tiers cohabitants le droit d'occuper des Emplacements sur son Immeuble, le Bailleur s'engage à chercher une solution équitable entre les cohabitants avec lesquels il a, ou aura, contracté.

ARTICLE 5 - DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR ET DUREE DU BAIL

Le Bail est conclu pour une durée de 12 An(s) à compter de la date de signature.

Au-delà de ce terme, il sera tacitement prorogé par périodes successives de 12 An(s), sauf congé donné par l'une des Parties, notifié à l'autre par lettre recommandée avec avis de réception et respectant un préavis de 36 Mois avant la date d'anniversaire du Bail.

ARTICLE 6 - RÉSILIATION

6.1 - RESILIATION DU BAIL A L'INITIATIVE DU BAILLEUR

Sous réserve de l'application de la procédure décrite dans l'Article 12.3, le Bail pourra être résilié à l'initiative du Bailleur moyennant un préavis de six (6) mois en cas de non-paiement des loyers aux échéances, après mise en demeure adressée, par lettre recommandée avec avis de réception, à l'adresse de TOTEM France indiquée à l'Article « Election de domicile », et restée sans effet pendant un délai de deux (2) mois à compter de la date de sa réception.

6.2 - RESILIATION DU BAIL A L'INITIATIVE TOTEM FRANCE

Le Bail pourra être résilié de plein droit à l'initiative de TOTEM France moyennant un préavis de trois (3) mois envoyé par lettre recommandée avec avis de réception au Bailleur dans les cas suivants :

- Refus, retrait ou annulation des autorisations administratives nécessaires à l'activité de TOTEM France et des Occupants,
- Absence d'Equipements d'Occupants,
- Arrêt de l'exploitation des Infrastructures passives,
- Non démarrage des travaux dans un délai de trente-six (36) mois,
- Impossibilité d'accès à l'Emplacement loué.

6.3 - FORCE MAJEURE

Chaque Partie est tenue d'informer immédiatement l'autre Partie, par écrit de la survenance d'un événement de force majeure et de son impact sur l'exécution du présent Bail.

La suspension des obligations contractuelles en raison de la force majeure prendra effet à compter de la survenance de l'événement de force majeure et se poursuivra jusqu'à ce que l'événement de force majeure prenne fin ou que les Parties conviennent d'une autre solution.

Dans le cas où la force majeure perdure plus de trois (3) mois consécutifs, les Parties se rencontrent afin de décider des poursuites du Bail.

En cas de suspension, TOTEM France ne sera redevable que du loyer annuel dû jusqu'à la date de la résiliation, sans autre indemnisation.

ARTICLE 7 - AUTORISATIONS

TOTEM France fait son affaire personnelle de l'obtention des Autorisations administratives et réglementaires nécessaires à l'exploitation du Site.

A cet effet, le Bailleur s'engage à fournir à TOTEM France, 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.

Le Bailleur donne dès à présent son accord à TOTEM France pour que ce dernier effectue les démarches liées à l'obtention des Autorisations administratives nécessaires à l'implantation des Infrastructures Passives et à l'installation, l'exploitation et l'évolution des Equipements.

En cas de refus, de non-renouvellement, ou de retrait des autorisations administratives et réglementaires nécessaires à l'implantation des Infrastructures Passives et à l'exploitation des Equipements, TOTEM France pourra soulever la résolution de plein droit du présent bail en le notifiant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

ARTICLE 8 - CLAUSE DE COMPATIBILITE RADIOELECTRIQUE ET NON IMPACT SUR L'ACTIVITE TOTEM FRANCE ET DE SES OCCUPANTS

Le Bailleur ne pourra créer ou laisser créer de nouveaux Equipements susceptibles de nuire aux Equipements Techniques TOTEM France et de ses Occupants.

Le Bailleur s'engage notamment, avant d'installer ou d'autoriser l'installation de nouveaux Equipements, à ce que soient réalisées, à sa charge ou à la charge financière du demandeur, les études de compatibilité nécessaires avec les Equipements Techniques en place.

Dans l'hypothèse où il s'avèrerait que les "Nouveaux Equipements" envisagés nuiraient aux "Equipements Techniques" en place, le Bailleur s'engage à ce que soit réalisée, à la charge financière du demandeur, la mise en compatibilité des "Nouveaux Equipements" avec ceux existants. Si cette mise en compatibilité s'avère impossible à obtenir, les "Nouveaux Equipements" projetés ne pourront être installés.

Le Bailleur s'engage à faire figurer des clauses similaires à cet article dans les conventions la liant au demandeur.

ARTICLE 9 - DROIT DE PRÉFÉRENCE / OPPOSABILITE AUX FUTURS ACQUEREURS

En cas de projet de mutation, à titre onéreux ou à titre gratuit, contrat de réservation, -vente amiable, vente judiciaire, apport en société, fusion, échange, dation en paiement, cession de titres, cession d'usufruit ou cession de droits personnels portant sur l'Emplacement (objet du présent

Bail), sous quelque forme que ce soit et, sans être exhaustif, notamment en pleine ou démembrement de propriété, bail civil, emphytéotique, ou à construction, occupation temporaire ou précaire et plus généralement tout droit quelconque d'occupation ou de jouissance spéciale, Le Bailleur s'oblige à en informer TOTEM France par courrier recommandé avec avis de réception et à lui communiquer toutes les conditions, notamment de prix, fixées pour le projet ci-dessus afin que TOTEM France puisse exercer, le cas échéant, son droit de préférence sur l'Emplacement, conformément aux termes de l'Article 1123 du Code civil.

Le Bailleur s'engage à informer préalablement le futur acquéreur ou le futur locataire de l'existence dudit droit de préférence, par lettre recommandée avec accusé de réception.

A réception de ladite lettre, TOTEM France disposera d'un délai de trois (3) mois pour faire connaître sa réponse au Bailleur par lettre recommandée avec avis de réception. En cas d'acceptation, l'accord donné par TOTEM France vaudra promesse synallagmatique de cession ou de location.

Le Bailleur s'engage à informer, sous huitaine, le futur acquéreur ou le futur locataire de la volonté de TOTEM France de s'en prévaloir conformément à l'alinéa 2 de l'Article 1123 du Code civil.

À défaut de réponse au courrier visé à l'alinéa 1^{er} dans le délai de trois (3) mois, le silence gardé par TOTEM France vaut renonciation à exercer son droit de préférence.

En cas de renonciation par TOTEM France à exercer son droit de préférence suivi d'un changement de propriétaire ou de locataire, TOTEM France conserve le bénéfice de son droit de préférence en cas de nouveau projet de mutation à titre onéreux, ou également à titre gratuit, vente amiable, vente judiciaire, apport en société, fusion, échange, dation en paiement, cession de titres, cession d'usufruit ou cession de droits personnels portant sur le Site, objet du présent Bail.

Dans le cas de mutation à titre onéreux, ou également à titre gratuit, vente amiable, vente judiciaire, apport en société, fusion, échange, dation en paiement, cession de titres, cession d'usufruit ou cession de droits personnels au profit d'un tiers, le présent Bail sera opposable aux acquéreurs éventuels de la parcelle conformément aux dispositions de l'article 1743 du Code civil.

Le présent Bail sera opposable aux acquéreurs éventuels de l'Emplacement conformément à l'article 1743 du Code civil.

Le Bailleur devra rappeler l'existence du présent Bail à tout acquéreurs éventuels.

ARTICLE 10 - CESSION DU CONTRAT

Le Bailleur s'interdit de céder à toute personne physique ou morale le présent Bail sans l'accord préalable de TOTEM France.

TOTEM France pourra céder librement le Bail à toute société contrôlée ou qui la contrôle au sens de l'Article L. 233-3 du Code de Commerce.

La cession de bail sera passée avec les mêmes droits et obligations que ceux définis aux présentes.

Dans cette hypothèse, Le Bailleur sera avisé par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 11 - SOUS-OCCUPATION

TOTEM France est autorisée à accueillir, librement tout Occupants, sur les Emplacements mis à sa disposition dans le cadre du présent Bail.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS DES PARTIES

12.1 - OBLIGATIONS TOTEM FRANCE

12.1.1 - Sur les Emplacements mis à disposition

TOTEM France s'engage à maintenir les lieux loués en bon état d'entretien locatif pendant toute la durée du présent Bail.

A l'expiration du Bail, TOTEM France fera son affaire personnelle de la reprise de ses Infrastructures passives et celles de ses Occupants et de leurs Equipements techniques.

TOTEM France remettra l'Emplacement en bon état d'entretien locatif compte tenu d'un usage et d'un entretien normal.

12.1.2 - Sur les Equipements

TOTEM France devra entretenir ses Infrastructures passives et/ou s'assurer que ses Occupants entretiennent leurs Equipements actifs dans les règles de l'art. Cet entretien sera fait à leur frais et sous leur seule responsabilité.

12.2 - JOUISSANCE PAISIBLE ET OCCUPATION DU BIEN

Le Bailleur garantit que le Site est libre de toute location ou occupation et assure à TOTEM France une jouissance paisible tout au long de l'exécution du présent Bail.

Le Bailleur veille, au sein de ses propriétés, à ce que pendant toute la durée du Bail, l'espace faisant face aux Equipements et l'accès au Site soit dégagé pour permettre à TOTEM France et ses Occupants d'utiliser les Emplacements loués et servitudes utiles en toute sécurité.

Pendant la durée du présent Bail, le Bailleur s'interdit de perturber, même indirectement, l'activité de TOTEM France et des Occupants hébergés sur les Infrastructures Passives.

Le Bailleur donne dès à présent son accord pour que TOTEM France réalise toutes les démarches et travaux relatifs à la mise en place et à l'évolution des différents réseaux (téléphonie, fibre optique, électrique, eau, etc.). L'accord du Bailleur s'applique sur la ou les parcelles dont il est propriétaire qui desserve(nt) l'objet des présentes.

Le Bailleur s'engage à n'effectuer aucun acte susceptible de nuire au fonctionnement, à la maintenance et à la conservation des Infrastructures Passives et Equipements déployés sur l'Emplacement loué et les lieux de servitude.

ARTICLE 13 - LOYER ET MODALITES DE PAIEMENT

13.1 - LOYER

Le présent Bail est accepté moyennant un loyer annuel de : huit mille euros (8 000 €) nets, toutes charges incluses, qui prendra effet à compter de sa date d'entrée en vigueur.

Le Bailleur certifie à TOTEM France ne pas être assujéti à la TVA à la date de signature du présent bail et s'engage à informer TOTEM France de toute modification par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans le cas où d'autres opérateurs deviennent Occupants de façon effective du Site, le loyer évoluera selon la grille tarifaire suivante (ci-après « Grille Tarifaire ») :

	Montant du loyer annuel
Loyer annuel de base	8000 €
2 Occupants	X 1.25 du loyer base
3 Occupants	X 1.5 du loyer de base
4 Occupants	X 1.75 du loyer de base

Lors de l'accueil d'un nouvel Occupant, un avenant au présent bail sera signé afin de mettre à jour le plan en annexe.

A l'arrivée d'un nouvel Occupant, le loyer sera ajusté conformément à la Grille Tarifaire indiquée ci-dessus.

Le nouveau loyer prendra effet à la date de mise à disposition du Site à l'Occupant.

Le loyer est ajusté au rang supérieur ou inférieur de la Grille Tarifaire à compter de la date effective de la mise à disposition du Site à l'Occupant (exploitation des lieux loués par un nouvel Occupant) ou du démontage (abandon des lieux loués par un Occupant).

Il est convenu entre les Parties que TOTEM France préviendra le Bailleur de l'évolution du loyer par courrier.

13.2 - REVISION DU LOYER

De convention expresse entre les parties le loyer ne fera l'objet d'une révision.

13.3 - MODALITES DE PAIEMENT

Le loyer est payable à terme à échoir à chaque date anniversaire du présent Bail, sur présentation d'une facture, émise par TOTEM France pour le compte du Bailleur.

Le Bailleur dispose d'un délai de trente (30) jours, à compter de l'émission de la facture pour émettre des réserves par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas d'erreur ou d'omission de TOTEM France, celui-ci établira une « facture rectificative » qu'il adressera au Bailleur.

Le Bailleur donne mandat à TOTEM France pour établir la facture pour son compte (cf. Annexe 3).

ARTICLE 14 – CONFIDENTIALITE

Chacune des Parties s'engage à tenir strictement confidentielles toutes les informations du présent Bail ainsi que celles concernant l'autre Partie auxquelles elle pourrait avoir accès dans le cadre du présent Bail, quel que soit le mode de communication desdites informations.

Sauf autorisation préalable et écrite de **TOTEM France**, le Bailleur s'interdit notamment d'utiliser ou de divulguer, directement ou indirectement, pour son propre bénéfice ou non, à quelque tiers que ce soit, les informations qui lui seront transmises par **TOTEM France**, ou par les préposés de celles-ci à l'occasion de la négociation, de la conclusion, de l'exécution et/ou de la cessation du présent Bail.

Le Bailleur s'engage à respecter la présente obligation de confidentialité pendant toute la durée du présent Bail et pendant un délai de dix (10) ans à compter de la résiliation ou de la cessation du présent Bail, quel qu'en soit le motif.

A l'expiration du présent Bail, pour quelque cause que ce soit, les Parties s'engagent à se restituer sur demande ou à détruire les informations qu'elles se seront communiquées.

ARTICLE 15 – RESPONSABILITÉ ET ASSURANCES

Chaque Partie au présent Bail supporte uniquement la charge des dommages corporels et matériels qui lui sont directement et exclusivement imputables et susceptibles d'être causés à l'autre Partie.

En contrepartie, chaque Partie et ses assureurs renoncent à tout recours à l'encontre de l'autre Partie et ses assureurs pour tout dommage et/ou préjudice indirect et/ou immatériel.

Chaque Partie s'engage à remettre, sur demande, l'attestation d'assurances correspondante à l'autre Partie.

ARTICLE 16 – CONFORMITÉ

16.1 – ANTI-CORRUPTION

16.1.1 – Règles Anti-Corruption

Les Règles Anti-Corruption incluent toutes les lois et règlements applicables en matière de lutte contre la corruption, notamment la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, la lutte contre la corruption et modernisation de la vie économique (loi SAPIN 2).

Les Parties s'engagent à respecter ces règles et à exiger la même conformité de leurs représentants et sous-traitants.

16.1.2 – Déclarations des Parties

TOTEM France respecte ses valeurs et principes, comme indiqué dans son Code de Conduite disponible sur <http://www.totemtowers.com/fr/totem-en-france>, et se conforme aux principes de l'OCDE en matière de lutte contre la corruption.

16.2 – POLITIQUE DE TOLERANCE ZERO

Les Parties appliquent une politique de tolérance zéro envers la corruption et le trafic d'influence, interdisant strictement ces pratiques. Elles s'engagent à mettre en place des mesures de

prévention et des moyens efficaces pour garantir la conformité aux Règles Anti-Corruption et à veiller à ce que leurs employés et sous-traitants respectent ces règles.

16.3 - OBLIGATIONS DES PARTIES

Chaque Partie convient que ni la Partie, ni quiconque agissant en son nom, ne doit recevoir, solliciter, offrir ou promettre un émolument illicite pour inciter à des actions inappropriées.

16.4 - SANCTIONS ÉCONOMIQUES

16.4.1 - Définition

Les **Sanctions Économiques** désignent les sanctions, embargos et listes de gels, imposées par le Gouvernement français, l'Union Européenne, les Nations Unies, les États-Unis et le Royaume-Uni.

16.4.2 - Engagement des Parties

Les Parties s'engagent à respecter ces sanctions à chaque fois qu'elles sont applicables et à veiller à leur conformité par tous leurs employés et sous-traitants.

Sur demande écrite, les Parties fourniront des explications sur la conformité de leurs transactions liées au présent contrat avec les Sanctions Économiques applicables.

16.5 - ÉVOLUTIONS DES RÈGLES ET MODIFICATIONS CONTRACTUELLES

En cas d'évolution législative ou réglementaire nécessitant des modifications au contrat afin de maintenir la conformité avec les Règles, les Parties s'engagent à les introduire dans un délai maximal d'un mois.

ARTICLE 17 - PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

1. DEFINITIONS

Les termes « Données Personnelles », « Responsable de Traitement », « Sous-Traitant », « Personne Concernée », « Destinataire », « Violation de Données Personnelles » et « Traitement » sont définis par les lois applicables, y compris le Règlement (UE) 2016/679 et le Règlement ePrivacy.

2. ENGAGEMENT DES PARTIES

Les Parties s'engagent à respecter les lois applicables relatives à la protection des Données Personnelles.

Le traitement des Données Personnelles sera effectué par TOTEM conformément à la charte et à la notice d'information de TOTEM France, disponibles à l'adresse suivante : <http://www.totemtowers.com/fr/totem-en-france>.

3. DONNÉES PERSONNELLES ET PERSONNES CONCERNÉES

Les Parties peuvent traiter des Données Personnelles limitées aux employés, agents et sous-traitants impliqués dans le contrat. Chaque Partie est Responsable de Traitement, définissant les finalités et moyens du Traitement. Les catégories de Données Personnelles incluent :

- Données d'identification : civilité, nom, prénom
- Données de contact professionnelles : adresse, téléphone, adresse électronique
- Données relatives à la vie professionnelle : fonction, employeur, service

4. TRAITEMENTS ET FINALITES

Les Traitements incluent la collecte, la conservation et l'utilisation des Données Personnelles pour :

- La rédaction et la validation du contrat
- L'exécution et la gestion de la relation contractuelle
- L'accès aux outils de gestion.
- Le respect des obligations légales.

Les Parties s'engagent à ne pas utiliser les Données Personnelles à d'autres fins.

5. CONFIDENTIALITE ET SECURITE

Les Données Personnelles sont destinées aux équipes des Parties et à leurs partenaires. Chaque Partie s'engage à ne pas divulguer ces données sans accord préalable des Personnes Concernées, sauf obligation légale. Les Parties veillent à ce que leurs employés et sous-traitants respectent la confidentialité et la sécurité des Données Personnelles.

6. DUREE DE CONSERVATION

Les Données Personnelles seront conservées uniquement le temps nécessaire pour les finalités définies. TOTEM France communiquera cette durée dans la notice de traitement jointe au contrat et supprimera les données selon les exigences légales.

7. TRANSFERT DES DONNEES

Certaines Données Personnelles peuvent être traitées par des Sous-traitants en dehors de l'UE. Les Parties s'assurent que ces Sous-traitants garantissent un niveau de protection adéquat. En cas de pays non adéquat, des clauses contractuelles types ou des Règles Internes Contraignantes seront mises en place.

8. DROITS DES PERSONNES CONCERNEES

Les Personnes Concernées disposent du droit d'accès, de rectification et de suppression de leurs Données Personnelles, ainsi que de s'opposer à certains Traitements. Pour exercer ces droits, elles peuvent contacter leur employeur ou le délégué à la protection des Données de l'autre Partie :

- Pour TOTEM France,
 - Par courrier électronique à : compliance.totemfrance@totemtowers.com
 - Par courrier à :
TOTEM France
A l'attention du Compliance Officer de TOTEM France
44 avenue de la république - Immeuble Orange Gardens - 92320 CHATILLON
- Pour <la Partie>
 - N° de téléphone : 04 94 13 54 90
 - Courriel : accueil@pignans.fr

ARTICLE 18 – RESPONSABILITÉ SOCIALE D'ENTREPRISE (RSE)

Définitions

Les « Règles RSE » désignent les normes éthiques et comportements responsables applicables au niveau national, européen et international, incluant la loi française n°2017-399 relative au

devoir de vigilance, ainsi que les règles sur les droits de l'Homme, la santé, la sécurité, la protection de l'environnement et la lutte contre le changement climatique.

Engagements des Parties

TOTEM France agit selon ses Engagements d'Achats Responsables et sa politique RSE, accessibles sur le site www.totemtowers.com/fr/totem-en-france. Ces documents peuvent également être demandés en envoyant un courrier électronique à compliance.totemfrance@totemtowers.com ou par un courrier postal adressé à TOTEM France – Département Compliance - 44 avenue de la république - Immeuble Orange Gardens - 92320 CHATILLON.

Les Parties s'engagent à respecter les Règles RSE et à exiger la même conformité de leurs représentants et sous-traitants.

Comportement responsable

Les Parties s'engagent, et demandent à leurs sous-traitants de s'engager à :

- Promouvoir et respecter les droits humains et à veiller à ne pas se rendre complice de violations de ces droits,
- Soutenir l'élimination de toutes les formes de travail forcé et obligatoire,
- Éliminer le travail forcé et le travail des enfants.
- Lutter contre la discrimination en emploi.
- Assurer la santé et la sécurité des personnes.
- Éliminer toute forme de harcèlement.
- Respecter la réglementation environnementale et promouvoir des technologies respectueuses de l'environnement.

Violation des Règles RSE

Une violation des dispositions de cet Article par l'une des Parties sera considérée comme substantielle. L'autre Partie pourra alors suspendre ou résilier l'Accord, en tout ou en partie, sans pénalité conformément aux conditions de résiliation prévues.

ARTICLE 19 - LOI APPLICABLE ET REGLEMENT DES LITIGES

Le présent Bail est soumis au droit français.

Toutes les contestations qui pourront s'élever entre les Parties au sujet de l'application ou de l'interprétation du présent Bail feront, au préalable, l'objet d'une tentative d'accord amiable.

En cas d'échec de celui-ci dans un délai de trois (3) mois, tout litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution du présent bail pourra être porté devant le Tribunal judiciaire territorialement compétent dans lequel est situé l'Immeuble ou le Site, objet du présent Bail.

ARTICLE 20 - NULLITE RELATIVE

Si l'une ou plusieurs stipulations du présent Bail sont tenues pour non valables ou déclarées comme telles, en application d'une loi, d'un règlement ou à la suite d'une décision définitive d'une juridiction compétente, les autres stipulations garderont toute leur fin et leur portée.

ARTICLE 21 - ENREGISTREMENT

Le présent Bail fera l'objet d'une présentation volontaire à l'enregistrement expressément accepté par les Parties.

ARTICLE 22 - SIGNATURE ELECTRONIQUE

En application des articles 1366 et 1367 du Code civil, les Parties acceptent expressément de signer le Bail de façon électronique et pour ce faire, d'utiliser le logiciel de signature électronique édité et mis en œuvre par la société habilitée à cet effet. Dûment informées des modalités de cette signature électronique, elles reconnaissent que la signature électronique générée par ce logiciel a la même force probante que la signature manuscrite sur support papier et constituera une preuve légalement recevable de l'intention des Parties d'être juridiquement liées par ce Bail. Les Parties renoncent à toute réclamation qu'elles pourraient avoir l'une contre l'autre du fait de l'utilisation dudit logiciel de signature électronique.

Dans le cadre de l'exécution du présent Bail, chaque signataire reconnaît et accepte que ses données personnelles seront traitées aux fins de l'authentification de leur signature électronique et de la constitution d'un fichier de preuve de sa validité. Lesdites données personnelles seront transférées à Docusign, en tant que sous-traitant des données en charge de la plate-forme de signature électronique, et peuvent, à cette occasion, être transférées hors de l'Espace économique européen. Ledit transfert sera sécurisé par un moyen légal approprié.

Pour plus de détails concernant le traitement de données personnelles précité et l'exercice de tous les droits afférents, les signataires sont invités à se reporter aux Conditions Générales d'Utilisation qui seront disponibles sur la plateforme DocuSign au cours du processus de signature. Ces dernières seront également reproduites au sein du fichier de preuve qui sera fourni à l'issue du processus.

ARTICLE 23 - ELECTION DE DOMICILE

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

TOTEM France élit domicile au 44 avenue de la république - Immeuble Orange Gardens, 92320 CHATILLON

En cas de changement de domicile, les Parties le notifieront par LRAR dans un délai de 15 (quinze) jours suivants ce changement.

L'ensemble des correspondances est alors adressé à l'adresse nouvelle communiquée.

Toute modification du présent Bail doit faire l'objet d'un avenant signé.

En 2 (deux) exemplaires dont 1 (un) pour le Bailleur, 1 (un) pour TOTEM France.

Pour le Bailleur

Fernand BRUN
Maire de PIGNANS

Pour TOTEM France

Aurélie AUTIER
Directrice du Patrimoine de TOTEM France

PROJET

Liste des annexes :

- Annexe 1 - Pièces justificatives à fournir par le Bailleur
- Annexe 2 - Contacts
- Annexe 3 - Conditions d'accès

Annexes complémentaires :

- Plan des Emplacements mis à disposition
- Relevé de propriété
- Délibération du Conseil Municipal

PROJET

ANNEXE 1 - PIECES JUSTIFICATIVES A FOURNIR PAR LE BAILLEUR

- Contrat de bail pour le Site
- Titulaire du contrat (Le Bailleur)
- Mandataire ou représentant (le cas échéant)

A la signature du contrat, afin de garantir le traitement des dossiers et des factures dans les meilleurs délais, les pièces et informations suivantes sont indispensables.

Merci de cocher chaque pièce (ou information) adjointe au contrat

<u>Le Bailleur est :</u> Personne morale non inscrite au RCS ou au répertoire des métiers	<u>Liste des pièces ou informations :</u> X RIB ou RIP original X Numéro SIREN : 218 300 929 00013
<u>Le Mandataire est :</u>	<u>Liste des pièces ou informations :</u>

ANNEXE 2 - CONTACTS

Coordonnées du Bailleur :

- N° de téléphone : 04 94 13 54 90
- Courriel : accueil@pignans.fr
- Contact privilégié : Mairie de Pignans

Coordonnées Service Patrimoine TOTEM France :

TOTEM France
60 RUE SAINT JEAN
31130 BALMA

Mail : contact.bailleurs@totemtowers.com

Téléphone : 0 801 907 893

ANNEXE 3- Conditions d'accès

Le Bailleur s'engage à informer dans les plus brefs délais TOTEM France de toutes modifications des informations suivantes :

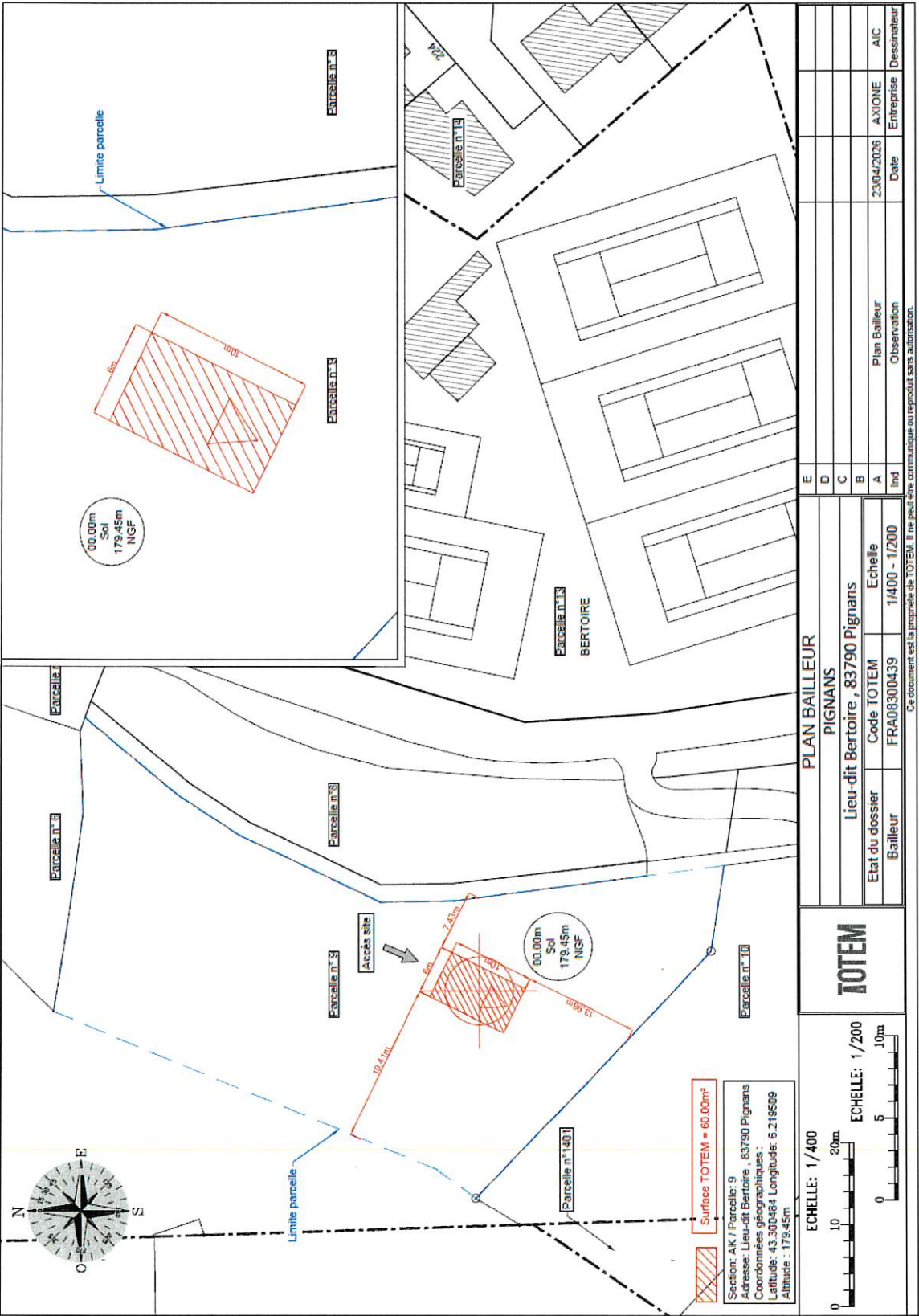
- Numéro de code :
- Badge :
- Gardien (adresse, téléphone) :
- Société de gardiennage (adresse, téléphone) :
- Mise en place d'une boîte à clés positionnée par TOTEM France à l'entrée, permettant un accès 24h/24h aux Infrastructures et équipements techniques.

Le Bailleur s'engage à remettre à TOTEM France tous les moyens d'accès au Site.

PROJET

ANNEXE(S) COMPLÉMENTAIRE(S)

Plan des Emplacements mis à disposition



Relevé de propriété

ANNEE DE MAJ		2024	DEP DIR	R3 0	COM	002 PIGNANS		TRES		025	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										NUMERO COMMUNAL		-00009																
Propriétaire																				COM COMMUNE DE PIGNANS																			
PL DE LA MAIRIE																				83780 PIGNANS																			
PROPRIETES NON BATIES																																							
DESIGNATION DES PROPRIETES										EVALUATION										LIVRE FONCIER																			
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE		CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuillet																	
01	AI	245		CHE DES CERISIERS		0165		1	092A		S			1 97		0																							
24	AK	6		BERTOIRE		B009		1	092A		T	02		14 96		9,88	C	TA		1,82	20																		
24	AK	7		BERTOIRE		B009		1	092A		T	01		1 97		2,69	C	TA		0,54	20																		
24	AK	8		BERTOIRE		B009		1	092A		T	03		9 17		2,79	C	TA		0,56	20																		
24	AK	9		BERTOIRE		B009		1	092A		T	03		23 18		7,02	C	TA		1,4	20																		
22	AK	10		BERTOIRE		B009		1	092A		T	03		18 84		4,2	C	TA		0,84	20																		
									092A		E			13 84		0	GC	TA		0,84	20																		
22	AK	11		BERTOIRE		B009		1	092A		J	T	03	5 00		0	C	TA																					
									092A		J	T		64 43		18,04	C	TA		5,61	20																		
									092A		K			59 43		0	GC	TA		5,61	20																		
22	AK	12		POUVEREL		B056		1	092A		S			5 00		0	C	TA																					
									092A		K			60 48		18,35	C	TA		3,67	20																		
95	AK	13	391	RUE FONTAINE DES LAINES		0560		1	092A		T	03		3 65 83		155,48	C	TA																					
									092A		J	AG	04	1 14 00		0	C	TA																					
71	AL	7		LES BANQUETS		B002		1	092A		L	01	SPORT	2 51 83		0,18	C	TA		0,04	20																		
									092A		K			24 93		0	GC	TA		0,04	20																		
03	AL	17		LES BANQUETS		B002		1	092A		S			19 13		0	C	TA																					
71	AL	22		LES BANQUETS		B002		1	092A		S			3 86		0	C	TA																					
99	AL	23		LES BANQUETS		B002		1	092A		BT	03		19 11		0,16	C	TA		0,05	20																		
									092A							0	GC	TA		0,05	20																		
90	AL	46		RTE DE FLASSANS		0330		1	092A		S			40 97		0	C	TA																					
24	AL	47		LE COLOMBIER		B014		1	092A		S			5		0	EP																						
71	AL	48		LE COLOMBIER		B014		1	092A		S			5		0	EP																						
24	AL	49		LE COLOMBIER		B014		1	092A		S			94 95		0	EP																						
71	AL	50		LE COLOMBIER		B014		1	092A		S			3		0	EP																						

Source : Direction Générale des Finances Publiques

page : 4

Envoyé en préfecture le 01/06/2026

Reçu en préfecture le 01/06/2026

Publié le

ID : 083-218300929-20260521-DEL63_2026-DE

Délibération du Conseil Municipal

PROJET

